VOUS ÊTES :

. Elu de collectivité territoriale
. Propriétaire foncier
. Agriculteur
. Porteur de projet
. Citoyen / voisin
. Elu professionnel agricole
. Membre d'association environnementale
. Responsable de service, animateur ou conseiller

VOUS VOUS POSEZ DES QUESTIONS SUR LE FONCIER AGRICOLE ?

RETROUVEZ DANS CE GUIDE :

10 fiches Thématiques
pour enrichir votre réflexion

17 fiches Outils

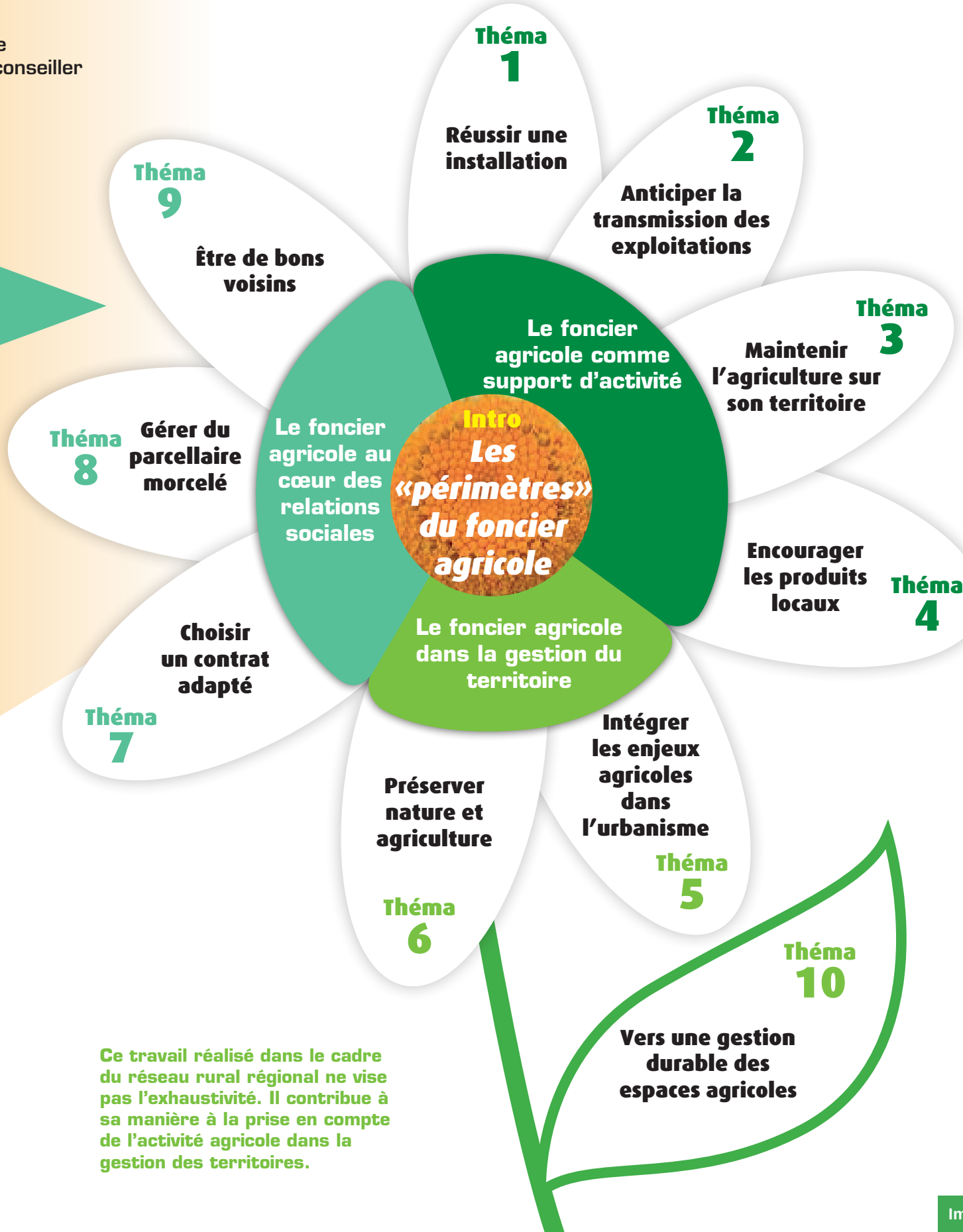
8 fiches Expériences
pour vous projeter dans l'action

Couverture

Sommaire

Glossaire

MODE D'EMPLOI
CLIQUEZ ICI



AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Ce travail réalisé dans le cadre du réseau rural régional ne vise pas l'exhaustivité. Il contribue à sa manière à la prise en compte de l'activité agricole dans la gestion des territoires.

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Sommaire

Fiches outils

1 - LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL AGRICOLE

2 - LE SCHÉMA DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES STRUCTURES (SDDS)

3 - LE PROGRAMME POUR L'INSTALLATION ET LE DÉVELOPPEMENT DES INITIATIVES LOCALES (PIDIL)

4 - PLU, SCoT, CARTE COMMUNALE : LA PLANIFICATION DU TERRITOIRE

5 - LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES (CDCEA)

6 - LA ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE : UN OUTIL DE PÉRENNISATION STRATÉGIQUE

7 - LE PAEN : PÉRIMÈTRE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PÉRIURBAINS

8 - CHOISIR UN CONTRAT DE LOCATION DE FONCIER

9 - LE BAIL AVEC CLAUSE(S) ENVIRONNEMENTALE(S)

10 - FERMES COMMUNALES, FERMES-RELAIS

11 - LA MISE EN VALEUR DES TERRES INCULTES OU MANIFESTEMENT SOUS-EXPLOITÉES

12 - L'AMÉNAGEMENT FONCIER AGRICOLE ET FORESTIER (AFAF) : ASSURER LA MISE EN VALEUR À LONG TERME DE SON TERRITOIRE

13 - LES ÉCHANGES ET CESSIONS D'IMMEUBLES RURAUX : AMÉLIORER LE PARCELLAIRE LOCALEMENT

14 - A LA CONQUÊTE DES BIENS SANS MAÎTRE OU PRÉSUMÉS SANS MAÎTRE

15 - LES ASSOCIATIONS FONCIÈRES, DES ACTEURS POTENTIELS POUR GÉRER DU PARCELLAIRE MORCELÉ

16 - DES SOCIÉTÉS POUR MAINTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE LOCALEMENT

17 - LES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS (EPF)

Fiches thématiques

INTRODUCTION PAGE 1
Les «périmètres» du foncier agricole

1 - RÉUSSIR UNE INSTALLATION PAGE 5
Installer un porteur de projet : quel accès au foncier ?

2 - ANTICIPER LA TRANSMISSION DES EXPLOITATIONS PAGE 9
Agriculteurs, propriétaires et élus : assurer ensemble la pérennité du foncier agricole

3 - MAINTENIR L'AGRICULTURE SUR SON TERRITOIRE PAGE 13
Du diagnostic au programme de développement agricole

4 - ENCOURAGER LES PRODUITS LOCAUX PAGE 17
Gérer l'espace pour organiser l'approvisionnement alimentaire local

5 - INTÉGRER LES ENJEUX AGRICOLES PAGE 21
dans les documents d'urbanisme et préserver le foncier

6 - PRÉSERVER NATURE ET AGRICULTURE PAGE 25
Maintenir une production agricole en zones à enjeux environnementaux : eau, biodiversité…

7 - CHOISIR UN CONTRAT ADAPTÉ PAGE 29
Louer des terres. Envisager des formes de portage du foncier

8 - GÉRER DU PARCELLAIRE MORCELÉ PAGE 33

9 - ÊTRE DE BONS VOISINS PAGE 37
Le foncier au cœur des relations entre habitants, élus, agriculteurs

10 - VERS UNE GESTION DURABLE DES ESPACES AGRICOLES PAGE 41

Fiches expériences

1 - INSTALLER POUR PRÉSERVER LE CARACTÈRE AGRICOLE DU TERRITOIRE : PAGE 45
l'expérience de la commune de Semoy (45)

2 - ANTICIPER LA DISPARITION D'ACTIVITÉS D'ÉLEVAGE : PAGE 47
repérage du Pays Touraine Côté Sud (37)

3 - ACCOMPAGNER LES FILIÈRES AGRICOLES LOCALES : PAGE 49
l'expérience de la Communauté de communes Cher Sologne (41)

4 - PRENDRE EN COMPTE LA GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE SUR LA COMMUNE DE CHANTEAU (45) PAGE 51

5 - PRÉSERVER DES ZONES AGRICOLES ET UN CADRE DE VIE : PAGE 53
La ZAP de Montlouis-sur-Loire (37)

6 - PROTÉGER LE CAPTAGE D'EAU POTABLE DE BOURGES : PAGE 55
le BAC Grenelle du Porche (18)

7 - CONFORTER LES ORIENTATIONS AGRICOLES DU TERRITOIRE : PAGE 57
PAEN et Charte du foncier agricole dans la Loire (42)

8 - PÉRENNISER ET DÉVELOPPER L'AGRICULTURE PÉRI-URBAINE : PAGE 59
la dynamique du Blésois (41)

GLOSSAIRE DES SIGLES 3ème de couverture

Revenir à la Fleur

MODE D'EMPLOI

Ce fichier est interactif.

Vous pouvez cliquer sur les différents onglets et icônes

Pour accéder aux pages :

Les pétales de la fleur, la feuille ainsi que son cœur sont également autant de liens pour accéder aux fiches théma.

Les onglets en haut de pages :

Vue précédente

pour revenir en arrière

Sommaire Fleur

pour revenir à la fleur

Outils

pour accéder au sommaire Outils

Théma

pour accéder au sommaire théma

Exp.

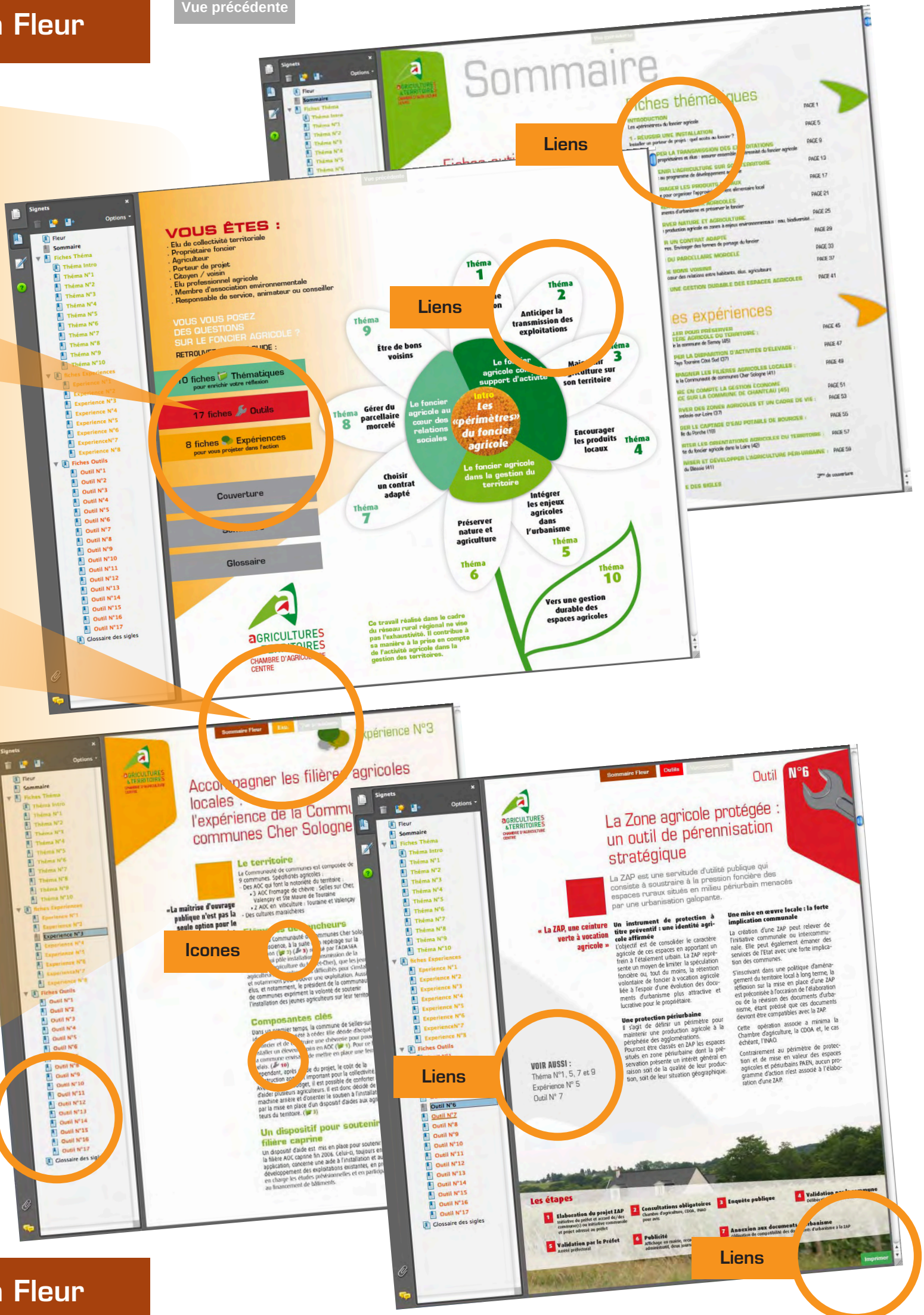
pour accéder au sommaire Expériences

Pour imprimer la page

Imprimer

Cliquez sur l'onglet en bas de page
⚠ page courante (PC)
⚠ page active (Mac)

Bonne lecture



Revenir à la Fleur

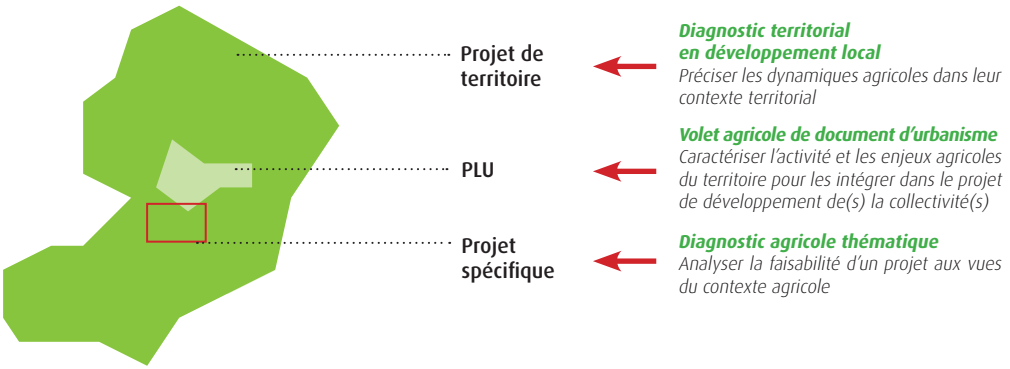
AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Outil N°1

Le diagnostic territorial agricole

Un diagnostic territorial agricole vise à préciser les éléments agricoles utiles à une analyse territoriale. Ce terme recouvre une grande diversité de diagnostics que l'on peut regrouper en 3 grands types : le diagnostic territorial en développement local, le volet agricole du document d'urbanisme, et le diagnostic agricole thématique.

« L'étude agricole de votre territoire : un outil d'aide à la décision »


Projet de territoire
PLU
Projet spécifique
Diagnostic territorial en développement local
Préciser les dynamiques agricoles dans leur contexte territorial
Volet agricole de document d'urbanisme
Caractériser l'activité et les enjeux agricoles du territoire pour les intégrer dans le projet de développement de(s) la collectivité(s)
Diagnostic agricole thématique
Analyser la faisabilité d'un projet aux vues du contexte agricole

Le diagnostic territorial en développement local

Territoire : Pays, Parc Naturel, Communauté de Communes, Syndicat Intercommunal, EPCI...

Applications : Charte de Pays, de Parc Naturel, projet de territoire, de développement agricole communal ou intercommunal, analyse prospective, structuration de filières courtes...

Contenu : Le volet agricole n'est pas forcément distinct et s'intègre le plus souvent dans le diagnostic général du territoire.

- Caractéristiques agricoles du territoire : données statistiques et qualitatives sur les dynamiques agricoles, les systèmes de production, la place de l'agriculture dans l'économie locale, les acteurs des filières agricoles (transformation, distribution ...)
- Analyse des forces, faiblesses et leviers d'action de l'agriculture du territoire en lien avec le contexte local
- Définition des enjeux sur le territoire
- Concertation des acteurs agricoles du territoire
- Possibilité de proposition de programme d'actions adapté

Exemple de Méthodes :

- Méthode prospective de l'AC3A développée par l'association des Chambres d'agriculture de l'Arc Atlantique basée sur des démarches d'animation
- Syster en Rhône Alpes : Méthode de diagnostic territorial intégrant la contribution de l'agriculture à la gestion d'un espace local, à partir d'une analyse du développement du territoire et une vue prospective

Partenaires : Chambre d'agriculture, Syndicats de producteurs, groupements de développement agricole, filières agricoles amont et aval ...

VOIR AUSSI :

Théma N°1, 2, 3, 4, 5, 6 et 8

Expériences N° 4, 5 et 8

Le volet agricole des documents d'urbanisme

Territoire : Commune ou groupement de communes

Objectifs :

- Réaliser un diagnostic agricole
- Assurer une concertation des agriculteurs
- Disposer d'un outil d'aide à la décision

Contenu :

- Caractéristiques agricoles du territoire : données statistiques et qualitatives sur l'activité économique agricole et sa dynamique
- Cartographie des sites et parcellaires d'exploitation, descriptif des exploitations et de leurs projets de développement, analyse des circulations agricoles
- Précision des enjeux agricoles du territoire
- Analyse des options potentielles d'urbanisation

Partenaires : Chambre d'agriculture, Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)

Le diagnostic agricole thématique

Territoire : Commune ou partie de Commune, périmètre spécifique (bassin d'alimentation d'un captage, unité paysagère, périmètre d'étude d'impact...)

Applications :

- Etude d'impact d'un projet de zone à urbaniser, d'infrastructures, de carrières...
- Diagnostic foncier, étude d'opportunité d'un aménagement parcellaire, pré-étude d'aménagement foncier, projets d'installation...
- Diagnostic agricole en zone à enjeux environnementaux, en secteur de déprise, analyse paysagère...

Contenu :

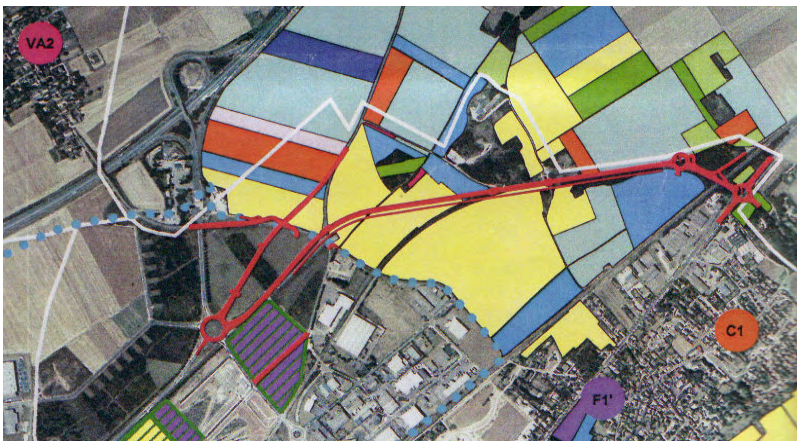
- Diagnostic précis du territoire étudié (cartographie du parcellaire d'exploitation, de l'occupation des terres, des aménagements, des propriétés, du potentiel agronomique ...)
- Analyse de la problématique étudiée (impact agricole d'un projet, pratiques agricoles, organisation foncière, prospective d'occupation des terres...)
- Concertation locale des agriculteurs, des propriétaires le cas échéant
- Propositions

Partenaires : Chambre d'agriculture, SAFER, géomètres

Notre regard

Les clés d'un diagnostic agricole réussi

- Adapter l'échelle et le contenu du diagnostic agricole à la problématique étudiée
- Envisager systématiquement une concertation afin que le diagnostic soit partagé et que les agriculteurs du territoire soient partie prenante du projet
- Croiser avec les autres enjeux du territoire



A savoir

Les documents d'urbanisme doivent mentionner les éléments en matière de diagnostic agricole et d'incidence du projet de développement de la commune au plan agricole.

Il en est de même des études d'impacts qui doivent présenter un état des lieux de l'activité agricole, des impacts et des mesures compensatoires du projet envisagé.

Références

Chambres d'agriculture, services Aménagement-Territoires-Foncier

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Outil N°2

Le Schéma directeur départemental des structures (SDDS)

Le SDDS définit à l'échelle départementale « les priorités de la politique d'aménagement des structures d'exploitation » et constitue le support de l'application du régime du contrôle des structures.

« Une politique des structures à définir localement »

La politique d'aménagement des structures d'exploitation

Depuis la loi du 23 janvier 1990, l'élaboration du SDDS relève de la compétence du préfet de département. Auparavant, la politique d'aménagement des structures d'exploitation était définie au niveau national par le ministre de l'agriculture. La construction locale de cette politique permet de tenir compte des disparités tant sur la nature des sols que sur les productions agricoles dans l'ensemble du territoire français.

Articulation du SDDS avec le Plan agricole départemental (PAD)

Le SDDS s'inscrit désormais dans un cadre départemental plus large, le PAD. Cadre de référence pour l'ensemble des acteurs du monde rural, le PAD détermine les "priorités des productions et d'aménagement des structures d'exploitation" au niveau local.

L'application du SDDS dans le contrôle des structures

Le SDDS précise les critères qui seront examinés par le contrôle des structures : critères tenant à l'exploitation initiale et à la nouvelle exploitation, au nouvel exploitant (compétence professionnelle, âge, pluriactivité).

Pour chaque parcelle qu'il exploite, l'exploitant doit être en conformité avec le contrôle des structures.

Selon un certain nombre de critères précités, l'exploitant devra soit obtenir une autorisation d'exploiter les parcelles, soit faire une simple déclaration, à moins qu'il ne soit exempté de toutes formalités.

VOIR AUSSI :
Théma N°1, 5 et 7

Les étapes

Elaboration du SDSS

1. **Elaboration du projet par le Préfet**
2. **Consultations pour avis** CDOA, Conseil général et Chambre d'agriculture.
3. **Arrêt du SDSS par le Préfet**
4. **Publication** au recueil des actes administratif du département

Révision du SDSS

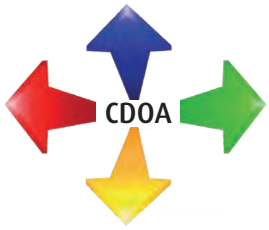
Le choix de réviser le SDDS est laissé à l'initiative des services de l'Etat. Toutefois, le SDDS devra être mis en cohérence avec le PAD et s'appuyer sur le rapport annuel départemental de l'installation en agriculture établi par le Préfet.

Collectivités territoriales

- *Conseil régional*
- *Conseil général*
- *Un EPCI/Syndicat mixte de gestion d'un parc naturel régional*

Les services de l'Etat

- *Préfet*
- *DDT*
- *Trésorier-payeur général*



La profession agricole et l'industrie-agroalimentaire

- *Les organisations syndicales*
- *Preneurs/métayers*
- *Propriétaires agricoles*
- *Propriété forestière*
- *Chambre d'agriculture*
- *MSA*
- *Coopérative agricole et entreprise agroalimentaire non coopérative*
- *Distribution des produits agroalimentaires*

Secteurs associés

- *Association agréée de protection de l'environnement*
- *Etablissement public du parc national*
- *Artisanat*
- *Consommateurs*
- *Personnes qualifiées*

Notre regard

Prise en compte de l'enjeu économique local du projet d'exploitation : Pour mener une véritable politique d'aménagement foncière, l'attribution du droit d'exploiter des terres agricoles nécessite d'inscrire cette prérogative dans l'environnement économique du territoire. Favoriser la concentration du foncier agricole pour asseoir des exploitations existantes ou développer de nouvelles installations ? Quelles orientations en matière de production, de pratiques culturales souhaite-t-on appuyer pour pérenniser une activité agricole et dynamiser son territoire ?

Prise en compte des priorités du SDDS dans les projets collectifs de portage du foncier agricole : Dans chaque département, l'installation en agriculture est portée comme l'une des priorités affirmées dans les SDDS ainsi que dans les PAD. Pour favoriser l'installation de jeunes agriculteurs, les collectivités territoriales désireuses de louer leur foncier doivent mener une réflexion élargie sur leur projet stratégique de territoire et sur les possibilités de sélection des candidats. La Chambre d'agriculture peut être l'interlocuteur à privilégier pour effectuer cette démarche.

A savoir

L'unité de référence
Depuis la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999, il s'agit du nouveau référentiel pour le contrôle des structures. Elle permet d'assurer « la viabilité de l'exploitation compte tenu de la nature des cultures et des ateliers de production hors-sol ainsi que des autres activités agricoles ». L'unité de référence de base n'est pas fixée par le SDDS mais dans un arrêté préfectoral distinct. Toutefois, le SDDS décline l'unité de référence et prévoit le seuil de déclenchement du contrôle des structures.

La surface minimum d'installation
Le SDDS fixe la ou les SMI départementales dans la limite d'un plancher légal (SMI nationale). Cette SMI peut être modulée pour des zones défavorisées ou des cultures spéciales. Il s'agit de l'ancienne unité de compte du contrôle des structures. Aujourd'hui, cette référence subsiste pour l'évaluation des coefficients d'équivalence des productions hors-sol en matière de contrôle des structures. Elle est également utilisée dans d'autres domaines (baux ruraux, sociétés agricoles, aides financières, protection sociale...).

La commission départementale d'orientation de l'agriculture
Elle concourt à "l'élaboration et la mise en œuvre dans le département des politiques publiques en faveur de l'agriculture, de l'agro-industrie et du monde rural". Elle intervient à ce titre notamment dans l'élaboration du PAD et du SDDS et est consultée pour avis pour les dossiers qui lui sont soumis au regard du contrôle des structures (intervention en cas de pluralité de candidats à la demande d'autorisation d'exploiter, contentieux...). Cf. schéma ci-contre

.

Références

Code rural et de la pêche maritime
Directions Départementales des Territoires

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Outil N°3

Le Programme pour l'installation et le développement des initiatives locales (PIDIL)

Le PIDIL est un programme d'aides nationales agréé par la commission européenne, en faveur de l'installation agricole.

« Transmettre du foncier agricole, c'est entretenir un secteur d'activité et maintenir un tissu rural vivant »

Un dispositif incitatif au renouvellement des générations en agriculture

Dans le cadre de la politique d'installation en agriculture, le PIDIL a pour objectif de faciliter le renouvellement des générations en agriculture et d'améliorer la synergie des actions mises en œuvre par l'Etat et les collectivités territoriales. Il vise à faciliter l'accès au foncier pour de jeunes agriculteurs, notamment lorsque l'installation a lieu en dehors du cadre familial.

Un programme d'application régional

Le PIDIL est un programme de soutien à la création/reprise d'entreprises en agriculture. Il comprend des mesures d'aides directes et indirectes pour faciliter et encourager la transmission d'exploitations agricoles au profit de jeunes souhaitant devenir chefs d'exploitation.

Les aides s'adressent aux candidats non issus du milieu agricole ou s'installant dans le cadre familial sur de petites structures nécessitant d'être confortées économiquement.

Elles concernent parallèlement les propriétaires et les cédants qui orientent la transmission de leur exploitation au profit de ces candidats.

Le dispositif étant appliqué à l'échelon régional, un arrêté préfectoral fixe la liste des actions finançables sur les crédits du Fonds d'Incitation à la Communication pour l'Installation en Agriculture.

Exemples d'aides directes :
Aide au bail, à la location des bâtiments d'exploitation et de la maison d'habitation, à l'inscription anticipée au Répertoire Départ Installation à l'audit d'exploitation, etc.

Exemples d'aides indirectes :
Repérage des exploitants sans successeur, entretiens conseils (cessation d'activité, transmission au sein d'une société), etc.

Conditions d'éligibilité aux aides directes

Pour bénéficier des aides du PIDIL le candidat à l'installation en agriculture doit satisfaire aux conditions suivantes : s'engager à conserver l'activité agricole pendant 5 ans à compter de son installation ; s'installer en tant que "hors cadre familial" ou sur une petite structure qui a besoin d'être confortée.

Pour les propriétaires et cédants, l'accès aux aides PIDIL est déterminé par la cession du foncier et/ou des bâtiments et de la maison à un candidat éligible aux aides, et à l'inscription anticipée de l'offre d'exploitation au RDI.

VOIR AUSSI :
Théma N°1 et 2
Expériences N° 1, 2 et 3

Imprimer

Sensibilisation des acteurs : le repérage des exploitations sans successeur

Outre les aides directes, le PIDIL comprend un volet d'actions d'animation sur les territoires et dans les filières, de communication sur les métiers et de repérage des exploitations sans successeur.

Les repérages permettent notamment de :

- sensibiliser les cédants et les propriétaires à la cessation d'activité et à la transmission de leur exploitation ; à terme il s'agit d'orienter le foncier vers l'installation plutôt que vers l'agrandissement d'exploitations voisines

- caractériser les exploitations, les projets de cessions, et identifier les enjeux locaux (libération de foncier, fragilisation d'une filière, ... ou projets de développement agricole, besoins en main d'œuvre)

- informer sur les dispositifs et aides incitatives existantes et alimenter le RDI avec des offres diversifiées

- favoriser une prise de conscience des responsables locaux sur les fragilités du foncier agricole et engager un dialogue avec les partenaires pour élaborer à la suite un programme d'actions en cohérence avec les orientations de développement durable du territoire

Le RDI, lieu de rencontre de l'offre et de la demande

En tant que lieu de rencontre des candidats à la recherche de foncier pour devenir chefs d'exploitation agricole et des exploitants en projet de cessation d'activité ou en recherche d'un nouvel associé, le Répertoire Départ Installation est un outil indispensable pour favoriser le renouvellement des générations.

Présent dans chaque département, fonctionnant en réseau sur l'ensemble du territoire national, le RDI accueille tous les candidats à la création/reprise d'entreprise : accompagnement personnalisé dans l'élaboration du projet, appui à la recherche de foncier, préparation des mises en relations, suivi des relations avec les propriétaires et les cédants.

Notre regard

Le renouvellement des générations est un enjeu important en agriculture pour la pérennité des filières et pour l'aménagement du territoire. Face à la diminution du nombre de chefs d'exploitation et au phénomène d'agrandissement des exploitations qui atteint des limites en terme de transmissibilité, l'accès au foncier pour de nouveaux porteurs de projet demeure un enjeu majeur pour maintenir un tissu rural vivant.

Afin d'orienter le foncier agricole vers l'installation de jeunes porteurs de projet, il est nécessaire d'établir une relation de confiance avec les agriculteurs cédants et leurs propriétaires suffisamment en amont du transfert de l'outil de production. Les opérations de repérage permettent d'établir un contact initial. Pour les collectivités, ces opérations représentent une première étape au service de leur politique de développement et de gestion de l'espace.

La plupart des actions du PIDIL autorisent un co-financement par les collectivités. L'effet levier est d'autant plus important que les opérations ciblées s'inscrivent dans un programme d'action concerté à l'échelle d'un territoire.

A savoir

Anticiper la transmission des exploitations

Une transmission d'exploitation, qu'elle soit en cadre familial ou non, se prépare au moins 5 ans à l'avance, délai minimum pour se poser les nombreuses questions relatives aux aspects humain, économique, financier, fiscal... Les opérations de repérage des exploitations sans successeur sont généralement mises en œuvre à la demande d'une collectivité ou d'une filière pour analyser la situation, identifier les enjeux majeurs, et envisager la gestion du territoire et du développement économique local.

Participation des Chambres d'agriculture à la politique installation

Depuis le Loi de Modernisation Agricole du 27 juillet 2010, la participation des Chambres d'agriculture à la politique d'installation a été élargie notamment à l'information individuelle et collective, l'animation du RDI, l'accompagnement des candidats à l'installation dans la recherche d'exploitation, l'accompagnement des cédants et des propriétaires dans la recherche d'un repreneur, mises en relations.

Projets et réalisations

En région Centre

Dans tous les départements de la région Centre, les conseillers transmission/RDI accompagnent les collectivités et les responsables professionnels pour la mise en place d'opérations de repérage : Pays Drouais en Eure-et-Loir, Pays de la Châtre en Berry dans l'Indre, Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais, Communauté d'Agglomération d'Orléans, etc.

Zoom sur le Pays Touraine côté sud

Pour anticiper les besoins et adapter la politique de soutien aux activités économiques, les élus du Pays ont commandité un état des lieux de l'agriculture et du renouvellement des générations sur son territoire. A l'issue de la phase d'enquête et des restitutions locales, un programme d'actions a été mis en place autour de 3 axes majeurs : la transmission des exploitations, l'installation, la valorisation du territoire.

Contacts

Chambres d'agriculture, Service Installation Transmission, RDI
DRAAF, Service régional de l'économie forestière, agricole et rurale

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Outil N°4

PLU, SCoT, Carte communale : La planification du territoire

La préservation du foncier agricole se joue dans les choix stratégiques retenus dans la politique foncière des collectivités territoriales au travers des documents de planification.

« Premier levier et vecteur de la préservation du foncier agricole »

La planification, outil requis pour maîtriser son territoire

Pour maintenir la production agricole et plus largement organiser la maîtrise du foncier, les collectivités disposent d'outils de planification. L'élaboration de documents d'urbanisme anticipe et organise pour l'avenir l'aménagement du territoire local urbain et rural. La préservation du foncier agricole passe d'abord par la définition d'une politique et la détermination d'un programme d'action.
En l'absence de document d'urbanisme, les collectivités appliquent les règles générales d'urbanisme (règlement national d'urbanisme) qui limitent la constructibilité dans les seules parties actuellement urbanisées.

Politique communale ou intercommunale

L'élaboration des documents d'urbanisme relève de la compétence des acteurs locaux. Selon leurs ambitions, les communes s'orientent vers une carte communale ou un Plan Local d'Urbanisme, et peuvent intégrer un dispositif territorial plus large (PLU Intercommunal), ou un SCoT.

La carte communale : Document règlementaire sommaire généralement utilisé par des communes de petite taille en zone rurale.
Dans une première approche d'une politique foncière, elles s'émancipent de la règle de la constructibilité limitée en définissant les secteurs constructibles et inconstructibles.

Le PLU : Document pilote de la planification à l'échelon d'une commune. Plus élaboré dans la forme et dans le projet qu'une carte communale, le PLU intervient fortement dans la protection des espaces agricoles par la technique du zonage des parcelles en 4 grandes zones (urbaine, à urbaniser, agricole et naturelle et forestière) assorties chacune de règles d'aménagement spécifiques.

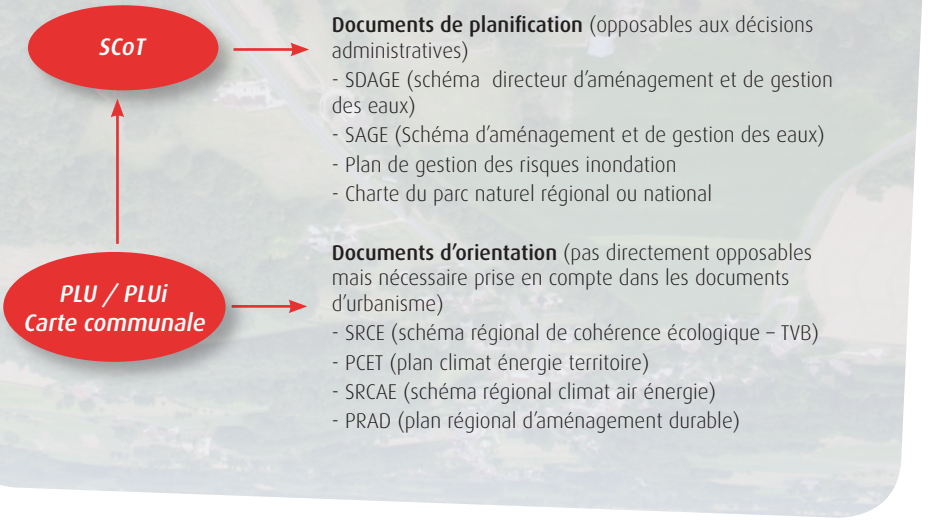
Le PLU Intercommunal : Document fédérateur, il met en exergue les différentes approches des collectivités locales en apportant une politique et une maîtrise cohérente du foncier et de l'urbanisation à l'échelle d'un périmètre plus vaste.

VOIR AUSSI :
Théma N°3, 5, 6 et 9
Outil N°5

Le SCoT : Document de programmation et de grandes orientations pour un territoire intercommunal prédéfini avec plusieurs finalités, dont la "protection des espaces naturels, agricoles, paysagers, et des ressources naturelles".
Il comprend des espaces d'un seul tenant et sans enclave, identique au périmètre de l'EPCI après une prise en compte des autres périmètres ou solidarités institutionnelles. Il est directement opposable au PLU et à la carte communale. Le SCoT tend à être généralisé à l'horizon 2017 avec une instauration progressive de la règle de l'urbanisation limitée.

Cohérence entre documents de planification et schémas territoriaux

Tous les documents d'urbanisme doivent prendre en compte, ou être compatibles avec, des schémas territoriaux qui apparaissent progressivement dans le paysage juridique.


SCoT
PLU / PLUi
Carte communale
Schémas territoriaux
Documents de planification (opposables aux décisions administratives)
- SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)
- SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux)
- Plan de gestion des risques inondation
- Charte du parc naturel régional ou national
Documents d'orientation (pas directement opposables mais nécessaire prise en compte dans les documents d'urbanisme)
- SRCE (schéma régional de cohérence écologique – TVB)
- PCET (plan climat énergie territoire)
- SRCAE (schéma régional climat air énergie)
- PRAD (plan régional d'aménagement durable)

Notre regard

- La réalisation d'un PLU intercommunal engage les collectivités dans une gestion commune des espaces. Pour celles qui n'ont pas de document d'urbanisme, il est préférable de prévoir une phase d'animation spécifique leur permettant une première réflexion sur la politique d'aménagement de leur territoire. Le cahier des charges de l'appel d'offre du chargé d'étude doit le mentionner pour un déroulement serein de la démarche.

- Des échanges entre les rédacteurs des documents de planification et la CDCEA, en amont du projet, favorisent le bon déroulement de la procédure d'élaboration ou de révision.

- Depuis la loi Grenelle II, l'objet du PADD a été élargi. Il fixe "des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain". Présentée comme une opportunité de rationaliser la gestion des espaces, cette procédure permet également de valoriser les aménités positives de l'agriculture sur un territoire.

- La Trame Verte et Bleue n'est pas un nouvel outil pour exclure l'agriculture de certains espaces naturels. Elle peut permettre au contraire une reconnaissance des démarches et pratiques déjà existantes.

A savoir

PLU intercommunal : Si le PLUI est de la compétence de l'EPCI, la commune peut s'opposer aux orientations d'aménagement et de programmation ou d'une disposition qui la concerne en émettant un avis défavorable, sous réserve que la décision de l'EPCI ne soit pas entérinée par l'accord de la majorité des 2/3 des communes-membres.

SCoT : Nonobstant la crainte pour les communes d'abandonner leur autonomie, le SCoT permet d'harmoniser les politiques locales, d'équilibrer les différents espaces à protéger et à urbaniser, et d'apporter une stabilité juridique à l'égard des différents PLU ou cartes communales.

CDCEA : La Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles est le nouvel acteur phare dans la procédure d'élaboration ou de révision des documents de planification. Elle intervient en principe pour tout projet qui a pour conséquence la réduction des espaces agricoles.

Trames verte et bleue : La "préservation et remise en bon état des continuités" constitue l'un des objectifs des politiques publiques définis par le SCoT. Dans le PLU, les documents cartographiques doivent désormais faire apparaître les "espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue".

Redensification : Le PLU peut encourager la densification urbaine en imposant une densité minimale d'habitations dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés dans un tissu déjà urbanisé.

Projets et réalisations

A l'échelle nationale, plus de 70 % des communes sont couvertes par un document de planification, soit 80 % du territoire et 95 % de la population.

En région Centre, 78 % des communes sont dotées d'un document de planification en vigueur ou en cours d'élaboration. En matière de planification intercommunale, le PLUi représente une échelle de planification adaptée à une véritable politique de gestion foncière.

Dans le Loiret, la Communauté de communes du Bellegardois élabore un projet de PLUi sur un territoire de douze communes rurales. Un projet de zone industrielle et l'élaboration d'une charte paysagère ont contribué à motiver les élus à s'engager dans la démarche.

Références

Code de l'urbanisme
DREAL, Les Cahiers de l'aménagement en région Centre, La planification en urbanisme, n°2, Janvier 2011

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Outil N°5

La Commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA)

Depuis 2010, un nouvel acteur a fait son apparition dans la stratégie de préservation des espaces et de lutte contre l'artificialisation excessive et croissante des sols : CDCEA

« Une régulation concertée de la consommation du foncier agricole »

Rationaliser la consommation des espaces et contenir l'artificialisation des sols

La CDCEA a été instaurée dans un contexte de prise de conscience de la régression des espaces ruraux. Elle intervient notamment sur la consommation du foncier agricole en contribuant à l'objectif pour l'horizon 2020 de réduire de 50% le rythme d'artificialisation des sols. Il s'agit d'un organe consultatif qui élabore sa propre doctrine. Son rôle est avant tout de "prévenir" le gaspillage de foncier et de freiner l'artificialisation des territoires.

Organisation d'une concertation

Représentative des différents protagonistes de la gestion foncière du territoire local, la commission réunit, sous la présidence du préfet, un certain nombre d'acteurs situés au cœur de la politique de la maîtrise foncière.

Le Préfet a la possibilité de "faire entendre par la commission, si besoin est, toutes personnes qualifiées au regard de leur connaissance en matière foncière dans le département", telle que la SAFER, l'INAO ou l'EPF s'il existe.

VOIR AUSSI :
Théma N° 5

Elus locaux
Deux maires
Président d'un EPCI

Etat
Préfet
Directeur DDT/ DDTM

CDOA

Profession agricole
Chambres d'agriculture
Organisations syndicales
Propriétaires agricoles

Autres Intervenants
Notaire
Association agréée de protection de l'environnement

Imprimer

Champ d'intervention de la CDCEA

Dans une perspective de préservation des terres agricoles, la CDCEA intervient comme organe consultatif à plusieurs niveaux, dans l'élaboration et la révision de documents d'urbanisme et dans la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les documents d'urbanisme	Les autorisations d'urbanisme
SCoT : La consultation de la CDCEA est obligatoire pour l'élaboration ou la révision de tous les SCoT qui ont pour effet la réduction des espaces agricoles **PLU et carte communale :** La consultation de la CDCEA est obligatoire pour l'élaboration et la révision des PLU et cartes communales qui entraînent une réduction des espaces agricoles. Toutefois, elle est facultative pour les communes situées dans un SCoT approuvé, excepté en cas d'élaboration d'une carte communale. La CDCEA peut demander à être consultée pour les projets de documents d'urbanisme pour lesquels elle n'est, en principe, pas obligatoirement saisie.	La CDCEA intervient dans les projets de constructions, aménagements, installations et travaux situés dans les espaces autres qu'urbanisés des communes non couvertes par un document d'urbanisme (SCoT, PLU, carte communale) dès lors qu'ils ont pour effet de réduire une surface où est exercée une activité agricole ou à vocation agricole.

La CDCEA peut également intervenir sur toute question relative à la régression des surfaces agricoles et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de l'espace agricole.

Les délais d'intervention

Les documents d'urbanisme	Les autorisations d'urbanisme
La CDCEA se prononce dans les 3 mois suivant l'arrêt du projet de PLU ou de SCoT, et 3 mois avant l'enquête publique pour la carte communale. Après une analyse du projet, elle se réunit et rend un avis : il peut être favorable (avec des recommandations) ou défavorable (avec des remarques), qui dans la majorité des cas, est repris par le préfet.	L'avis de la CDCEA est réputé favorable si elle ne s'est pas prononcée à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de sa saisine. La CDCEA va apprécier au cas par cas la vocation agricole et le caractère nécessaire de la construction et des installations dans des zones non urbanisées.

Notre regard

Favoriser le renouvellement urbain : Les espaces agricoles sont depuis longtemps utilisés comme une réserve de foncier pour l'urbanisation, pour les autres activités économiques ou encore pour la compensation des espaces naturels et forestiers. La préservation des espaces ruraux passe en premier lieu par une politique de redensification et de renouvellement urbain. Il est indispensable d'optimiser l'utilisation de l'espace urbain avant d'envisager des prélèvements dans les espaces agricoles.

Elus locaux et CDCEA : La consultation de la CDCEA constitue une étape supplémentaire qui peut s'avérer contraignante pour les petites communes en milieu rural. Toutefois, lorsque les pressions des propriétaires sont trop fortes, la CDCEA peut servir d'appui aux élus dans leurs stratégies foncières.

Rôle pédagogique de la CDCEA : De par sa saisine, la CDCEA peut émettre des remarques ou des recommandations sur les différents projets d'urbanisme. A ce titre, lorsqu'elle est consultée en amont de l'élaboration des documents d'urbanisme, elle a un rôle pédagogique dans la discussion sur la consommation des espaces agricoles.

Action de communication et de sensibilisation sur le rôle et les attentes de la CDCEA dans la consommation des espaces : La collaboration avec la CDCEA doit être favorisée très tôt pour une optimisation des travaux d'élaboration des documents de planification et plus largement pour contribuer à la définition de la politique d'aménagement foncière locale. La diffusion préalable de sa doctrine et une communication des objectifs et stratégies foncières attendues facilitent la procédure de planification.

A savoir

Impact de la CDCEA dans la planification du territoire : Désormais, l'enjeu de la préservation des espaces est porté par une structure spécifique, incitant en amont les collectivités à prendre en compte la question de la consommation des espaces. Elle apporte aussi un regard critique sur les stratégies foncières définies. Quand bien même elle n'émet que des avis simples, elle intervient en complément d'autres organismes (Chambre d'agriculture, INAO, DDT, etc.) contribuant à renforcer le poids des organes consulaires dans la politique de préservation du foncier.

Doctrine sur la consommation du foncier : Pour rendre ses avis, chaque CDCEA s'appuie sur une doctrine qu'elle élabore elle-même, ce qui lui permet de se constituer une grille de lecture et d'analyse lorsqu'elle est saisie.

Les CDCEA en région Centre

Constituées au cours de l'année 2011, les CDCEA de la région se réunissent environ une fois par mois pour émettre des avis, aussi bien sur des documents de planification que sur les autorisations d'urbanisme, voire sur des thématiques particulières à leur demande (carrières, photovoltaïque).

Références

Code rural et de la pêche maritime

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Outil N°6

La Zone agricole protégée : un outil de pérennisation stratégique

La ZAP est une servitude d'utilité publique qui consiste à soustraire à la pression foncière des espaces ruraux situés en milieu périurbain menacés par une urbanisation galopante.

« La ZAP, une ceinture verte à vocation agricole »

Un instrument de protection à titre préventif : une identité agricole affirmée

L'objectif est de consolider le caractère agricole de ces espaces en apportant un frein à l'étalement urbain. La ZAP représente un moyen de limiter la spéculation foncière ou, tout du moins, la rétention volontaire de foncier à vocation agricole liée à l'espoir d'une évolution des documents d'urbanisme plus attractive et lucrative pour le propriétaire.

Une protection périurbaine

Il s'agit de définir un périmètre pour maintenir une production agricole à la périphérie des agglomérations.
Pourront être classés en ZAP les espaces situés en zone périurbaine dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique.

Une mise en œuvre locale : la forte implication communale

La création d'une ZAP peut relever de l'initiative communale ou intercommunale. Elle peut également émaner des services de l'Etat avec une forte implication des communes.

S'inscrivant dans une politique d'aménagement du territoire local à long terme, la réflexion sur la mise en place d'une ZAP est préconisée à l'occasion de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, étant précisé que ces documents devront être compatibles avec la ZAP.

Cette opération associe a minima la Chambre d'agriculture, la CDOA et, le cas échéant, l'INAO.

Contrairement au périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et périurbains PAEN, aucun programme d'action n'est associé à l'élaboration d'une ZAP.

VOIR AUSSI :

Théma N°1, 5, 7 et 9
Expérience N° 5
Outil N° 7

Les étapes

1. **Elaboration du projet ZAP**
   Initiative du préfet et accord de/des commune(s) ou initiative communale et projet adressé au préfet
2. **Consultations obligatoires**
   Chambre d'agriculture, CDOA, INAO pour avis
3. **Enquête publique**
4. **Validation par la commune**
   Délibération du conseil municipal
5. **Validation par le Préfet**
   Arrêté préfectoral
6. **Publicité**
   Affichage en mairie, recueil administratif, deux journaux locaux
7. **Annexion aux documents d'urbanisme**
   Obligation de compatibilité des documents d'urbanisme à la ZAP

Les ZAP en région Centre

Parmi les 15 ZAP arrêtées et les 32 projets recensés début 2012 sur le territoire national, la Région Centre comprend une ZAP arrêtée, trois en cours de réalisation, et une en projet.

Depuis 2007 et à l'initiative de la Communauté de communes de l'Est Tourangeau (CCET), la commune de **Montlouis-sur-Loire** (37) s'est dotée d'une ZAP afin de préserver une ceinture agricole de plus de 300 hectares sur son territoire, principalement sur des sols viticoles.

Trois autres ZAP devraient voir le jour fin 2012, début 2013 :

- **Vineuil (41) :** volonté de maintenir des plateaux agricoles actuellement valorisés en grandes cultures et en maraîchage (443 ha)
- **Chécy (45) :** dans le projet de ZAP multi-sites, l'objectif est de préserver une coupure verte autour de l'agglomération par des espaces naturels et grandes cultures en bord de Loire, dont une zone viticole sous appellation contrôlée (300 ha).
- **Parçay-Meslay et Rochecorbon (37) :** sur ces deux communes, le projet concerne des terres en grandes cultures, des vignobles majoritairement en zone AOC, ainsi que des espaces classés boisés (995 ha).

En projet

Conjointement à la révision de son POS en PLU, la commune de **Saint-Martin-Le-Beau (37)** a engagé un projet de ZAP pour préserver ses paysages et son activité agricole, viticole (AOC), maraîchère et grandes cultures. Après le constat d'une urbanisation diffuse et de parcelles agricoles non exploitées dans l'attente d'une meilleure valorisation du foncier par l'urbanisation, la ZAP est apparue comme une option à étudier pour maintenir le dynamisme agricole sur la commune.

Autres expériences

- Les premières ZAP mises en place ont été élaborées dans le département de la Savoie (73) afin de conforter les zones agricoles réservées à la production laitière et à la polyculture (exemple : ZAP de Drumettaz-Clarafond en 2003).
- Dans l'Isère (38), la ZAP intercommunale a été élaborée pour protéger l'AOC Noix de Grenoble, les pépinières et vergers ainsi que la production de maïs, l'élevage et l'irrigation. Aujourd'hui, une évolution de la ZAP est en projet en vue de retraits et d'ajouts concomitants de parcelles.
- La ZAP de Sadirac en Gironde (33) a permis d'intervenir en milieu périurbain pour protéger un secteur viticole de qualité.

Notre regard

Sensibiliser la société civile et les propriétaires locaux : la consultation des propriétaires directement visés par le projet de ZAP apparait parfois trop tardive ou insuffisante compte tenu de l'impact de cette mesure sur l'usage de leurs sols. Le dialogue entre gestionnaires de l'espace, administration et acteurs locaux doit intervenir le plus tôt possible.

Un projet stratégique de territoire : la ZAP s'envisage dans le cadre d'une politique foncière globale du territoire. La démarche appelle l'implication de divers acteurs. La révision d'un PLU ou l'élaboration d'un SCoT constituent des moments opportuns pour s'interroger sur la définition d'un projet agricole local et sur les moyens de préservation des espaces.

Protéger un foncier agricole déjà fragilisé : l'effet de la ZAP sera plus important dans des espaces déjà menacés par l'urbanisation ou qui risquent de l'être rapidement, que dans des espaces fortement ancrés dans une tradition agricole.

Une gouvernance pérenne : au-delà de la concertation durant la période d'élaboration de la ZAP, et en l'absence de programme d'actions associé, il est utile de prévoir des phases d'animation et de suivi de la ZAP. L'objectif étant de maintenir une activité agricole sur la zone délimitée, il importe de soutenir la sensibilisation des propriétaires et des autres acteurs, ainsi que d'entretenir un climat favorable à la transmission des exploitations et au développement de projets agricoles.

A savoir

Une réflexion subtile sur le périmètre : il n'existe aucune restriction quant à la superficie minimale ou maximale du périmètre, ni même d'obligation de périmètre d'un seul tenant. Cependant, le projet doit porter sur une superficie suffisante pour être cohérent avec le résultat attendu. La ZAP n'a pas non plus vocation à recouvrir l'ensemble du territoire rural de la commune. Le risque de la mise en place d'une ZAP dans une zone de pression foncière est de reporter cette pression sur les zones qui ne sont pas incluses dans le périmètre de la ZAP.

Un engagement de la collectivité sur le long terme : la modification ou l'annulation d'une ZAP relève d'une décision préfectorale motivée ou prise après avoir recueilli l'avis favorable de la CDOA et de la Chambre d'agriculture. En pratique, la révision de la ZAP est difficile. Elle fige la nature des sols, rendant inconstructibles les espaces ainsi sanctuarisés.

L'absence de contrepartie : en sécurisant l'orientation agricole des terres, le classement en ZAP n'ouvre pas droit à une indemnisation au profit des propriétaires des terrains classés.

Références

Code rural et de la pêche maritime L112-2 et R112.1.4

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Outil N°7

Le PAEN

Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains

Outil de gestion et de maîtrise foncière, le PAEN traduit la mise en œuvre d'une politique de préservation du foncier agricole par l'instauration d'un droit de préemption nouveau.

« Concilier développement urbain, activité agricole et gestion d'espaces naturels »

Une compétence nouvelle des départements

Dans le cadre d'une politique de préservation et de valorisation des espaces agricoles et naturels en milieu périurbain, les départements ont une nouvelle compétence à disposition pour gérer ces espaces compris dans un périmètre défini : exercer une maîtrise foncière par des acquisitions amiables, ou par l'exercice de leur droit de préemption ou d'expropriation. Le stock de biens ainsi acquis pourra être remis à disposition de porteurs de projet (par vente ou location) sous réserve du respect d'un cahier des charges.

Une maîtrise foncière en milieu périurbain

Le périmètre du PAEN va recouvrir des espaces agricoles et naturels situés à proximité des agglomérations, menacés par la pression urbaine. Il concerne des parcelles classées en zone agricole ou naturelle et forestière (ou secteur inconstructible en présence d'une carte communale), sous réserve qu'elles ne soient pas concernées par une zone d'aménagement différé (ZAD).

Préservation et valorisation suivant un programme d'action

Outre la délimitation d'un périmètre d'action, la mise en place du PAEN s'accompagne de l'élaboration d'un programme d'action. Ce document vient préciser "les aménagements et les orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages" du périmètre (L.143-2 du Code de l'urbanisme).

Une gouvernance locale

Programme d'action et périmètre sont définis par le Conseil général en concertation avec un certain nombre d'acteurs tels que les communes et EPCI, Chambre d'agriculture, le cas échéant l'Office national des forêts, et sur consultation d'experts associés si nécessaire (SAFER, EPF...).

VOIR AUSSI :

Théma N° 5, 6, 7 et 9

Expérience N° 7

Les étapes

1. **Délimitation du périmètre**
2. **Elaboration du programme d'action**
3. **Application du programme d'action dans le périmètre**
   - Acquisition de biens à l'intérieur du périmètre
   - Attribution des biens acquis

Modalités d'acquisition de biens en zone PAEN

L'acquisition et la valorisation des biens inclus dans le périmètre PAEN incombent au Conseil général qui détient la faculté de déléguer cette compétence à une autre collectivité territoriale (commune, EPCI), ou d'agir par l'entremise d'un EPF, ou le plus souvent de la SAFER.

Acteur	Acquisition amiable	Droit de préemption PAEN	Droit d'expropriation
Conseil général (ou, par délégation, autre collectivité territoriale et EPCI)	Oui	Uniquement sur les espaces naturels sensibles	Oui
SAFER	Oui, si le Conseil général n'a pas souhaité intervenir	À la demande et au nom du département, ou à défaut, pour son propre compte	Non
EPF	Oui	Partout en son nom, ou pour une autre collectivité avec l'accord du département	Oui

Notre regard

Programme d'action associé

A la différence de l'outil ZAP, le dispositif du PAEN comprend l'élaboration d'un programme d'actions réfléchi et concerté, qui renforce véritablement l'intérêt de la délimitation d'un périmètre pour la sauvegarde des espaces agricoles et naturels en milieu péri-urbain.

Interconnexion avec les documents de planification

Pour qu'il soit efficace, le PAEN doit s'inscrire dans une politique générale de la maîtrise foncière du territoire. Au-delà de l'obligation de compatibilité du programme d'action avec la Charte du parc naturel régional ou du parc national, une réelle harmonisation entre les documents d'urbanisme (PLU, SCOT) et le PAEN est nécessaire pour mener une politique de préservation foncière efficace.

Valorisation des espaces ruraux sur le long terme

L'un des intérêts majeurs du PAEN réside dans la stabilité de ce dispositif par rapport aux documents d'urbanisme existants facilement révisables.

Vers une unification des droits de préemption

En associant les différents opérateurs de la maîtrise foncière, certains élus voient dans la mise en place d'un PAEN une amorce d'unification des droits de préemption en faveur de la préservation des espaces agricoles et naturels.

Nécessité d'une politique de partenariat local

La réflexion et l'élaboration d'un PAEN requièrent l'instauration d'une véritable concertation entre tous les acteurs, à commencer par l'instauration d'une entente préalable avec les communes incluses dans le périmètre et avec les acteurs institutionnels.

Références

Code rural et de la pêche maritime
Code de l'urbanisme

A savoir

PAEN et SAFER, des droits de préemption distincts

Les droits de préemption urbains, inclus celui du PAEN, priment sur les autres droits de préemption légaux, à savoir celui du preneur ou celui de la SAFER, quand bien même les opérations portent sur des espaces ruraux. Toutefois, en zone PAEN, lorsque la collectivité renonce à son droit de préemption par l'entreprise de la SAFER, celle-ci peut agir pour son compte dans le cadre de sa propre politique.

Une garantie d'inconstructibilité

Une fois inscrit dans le périmètre d'un PAEN, un bien ne peut plus être classé en zone urbaine ou à urbaniser dans un PLU (ou en zone constructible pour une Carte communale). Seul un décret en Conseil d'Etat a le pouvoir de modifier ultérieurement le périmètre.

PAEN et ENS, ne pas confondre

Bien qu'ils relèvent tous deux de la compétence du département et que leurs périmètres respectifs puissent se chevaucher, les droits de préemption du PAEN et des Espaces Naturels Sensibles ne se confondent pas. Le droit de préemption exercé pour un ENS permet à la collectivité d'acquérir une propriété remarquable dans la perspective de l'aménager et de l'ouvrir au public, et non de le mettre en valeur par l'activité agricole.

Modalités d'attribution des biens acquis

En cas de non-respect des obligations contenues dans le cahier des charges, le juge pourra ordonner la résiliation du contrat.

Projets et réalisations

Depuis la mise en place de ce dispositif, seuls 3 PAEN sont arrivés au terme de la démarche dont celui de la Vallée du Gier, dans le Parc Naturel Régional du Pilat dans la Loire.

Parmi les autres réalisations, dans les Bouches-du-Rhône, la commune de Velaux et le Conseil général ont défini un programme d'action sur la moitié des terres agricoles du territoire communal dans une optique de gestion des friches à risques (incendies) d'une part et de gestion des constructions agricoles d'autre part.

Parmi la dizaine de nouveaux projets en cours de réflexion ou d'élaboration le PAEN de la Communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire en Seine-et-Marne constitue une première en Ile-de-France. Le projet mené dans le cadre de l'élaboration du SCoT est en cours.

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

N°8

Choisir un contrat de location de foncier

En fonction des projets des bailleurs publics ou privés, différents contrats existent pour la mise en valeur agricole des biens.

« Des contrats adaptés à chaque stratégie »

Un statut et des possibilités

La location du foncier agricole est strictement encadrée par la loi avec le statut du fermage. Il définit les règles d'ordre public auxquelles bailleurs et preneurs ne peuvent déroger. Il s'applique automatiquement dès lors qu'il y a mise à disposition d'un bien moyennant une contre-partie : immeuble à usage agricole (bâtiments, terres, etc.) et activité agricole.

Cependant, le statut du fermage prévoit des aménagements dans certaines situations.

Par ailleurs, d'autres relations contractuelles sont possibles : le tableau ci-dessous présente une sélection de contrats.

VOIR AUSSI :
Théma N°7
Outil N° 9

Statut du fermage	Partiellement dérogatoire au statut du fermage	Hors statut du fermage	
Bail rural (9 ans ou +)	Bail cessible hors cadre familial	Convention issue du Code rural	Convention hors code rural
Bail à long terme (18 ans ou plus, 25 ans, bail de carrière)	Bail consenti par une personne publique	Convention pluriannuelle d'exploitation agricole ou de pâturage	Prêt à usage
Bail avec clauses environnementales	Convention de Mise à Disposition et bail SAFER	Bail emphytéotique	Concession temporaire (réserves foncières)
	Bail de petites parcelles	Convention d'occupation précaire	
	Bail annuel	Maintien dans les lieux après expiration ou résiliation du bail rural / Bien avec une utilisation principale non agricole ou dont la destination va changer	

Prescription de modes culturaux

- Bail avec clauses environnementales
- Bail cessible hors cadre familial
- Tout contrat non soumis au statut du fermage (exemples : convention pluriannuelle d'exploitation agricole et de pâturage, convention d'occupation précaire, bail emphytéotique, prêt à usage)

Sous réserve de respecter la législation en vigueur applicable au territoire (arrêté de biotope, Natura 2000, zones humides...)

Aspects financiers et fiscaux

- En cas de vente du bien loué au fermier, réduction de la taxe de publicité foncière
- Exonérations (partielle ou totale) des droits de succession ou de donation sous condition de conservation du bien pendant 5 ans.
- Exonérations en matière d'Impôt de Solidarité sur la Fortune
  - Baux à long terme
  - Bail cessible hors cadre familial
- Majoration possible du fermage
  - Baux à long terme
  - Bail cessible hors cadre familial

Courte durée

- Baux de petites parcelles (≥ 1 an)
- Baux annuels (1 an)
- Baux SAFER (3 ans ou 6 ans)
- Convention pluriannuelle de pâturage (fixée par arrêté préfectoral, à défaut 5 ans)
- Convention d'occupation précaire (libre)
- Prêt à usage (libre)

Fin de contrat atypique

Résiliation anticipée pour un projet d'intérêt général

- Bail rural consenti par une personne publique

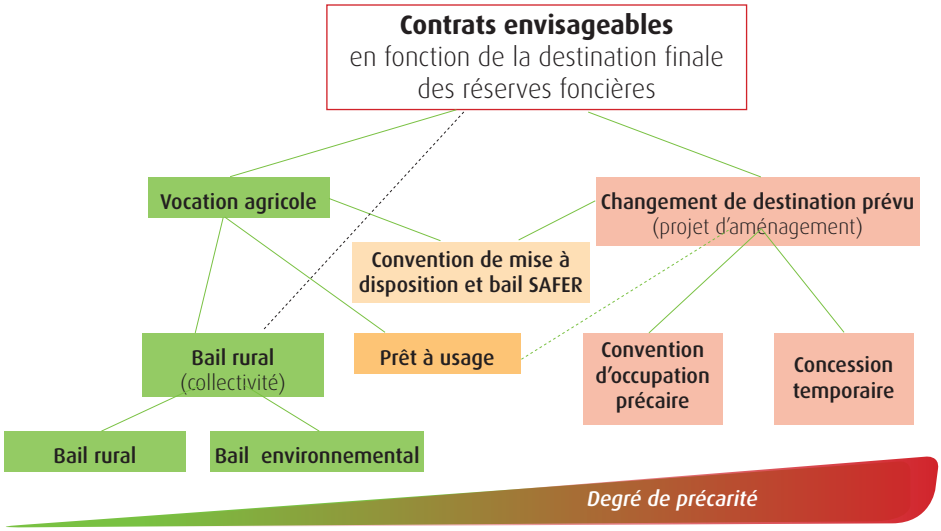
Durée fixe

- Bail à long terme de 25 ans ou à long préavis
  - avec une clause de tacite reconduction (congé à délivrer 4 ans à l'avance)
  - sans clause de tacite reconduction (pas de congé à délivrer)

Imprimer

Expérience dans le Blésois (Loir-et-Cher)

Inciter la valorisation agricole des réserves foncières des collectivités
(à titre précaire ou pérenne)



La ville et l'agglomération de Blois disposaient de réserves foncières constituées au fil du temps. Fin 2009, elles confient à la Chambre d'agriculture du Loir-et-Cher une étude visant à recenser ses terrains exploités (85 ha par 14 agriculteurs) et à proposer des contrats adaptés. Pour les terrains avec changement de destination prévu, des conventions d'occupation précaire seront proposées aux agriculteurs (intérêt gagnant/gagnant : entretien des terrains, modalités d'information pour la reprise des terres). Les terrains sans projet d'urbanisation pourront donner lieu à des contrats plus pérennes en fonction du projet envisagé : bail à clauses environnementales pour une jeune maraîchère, prêt à usage pour un projet en cours d'expérimentation, etc.

A savoir

Les baux de personnes publiques

Des règles à respecter ...

Lorsqu'une personne de droit public envisage de consentir un bail qui est soumis au statut du fermage, elle ne peut pas librement choisir son preneur. Elle doit respecter des règles de priorité sous peine de la nullité du contrat de bail. Priorité devra être donnée à un jeune agriculteur qui s'installe en bénéficiant de la dotation jeune agriculteur, à défaut à des exploitants agricoles de la commune

... mais un droit à une résiliation anticipée du bail :

Dans le cadre d'un projet déclaré d'utilité publique, le bailleur personne publique peut résilier le bail à tout moment, à charge pour celui-ci de verser une indemnité pour le préjudice subi au preneur.

A défaut d'une déclaration d'utilité publique, le bailleur personne publique a la possibilité, au nom de l'intérêt général, de refuser le renouvellement du bail rural (avec préavis). (L 411-15 et L415-11 du Code rural)

Les CPEA

En dehors des zones de montagne, le Préfet peut prévoir la faculté sur un territoire délimité de conclure une Convention Pluriannuelle d'Exploitation Agricole ou de Pâturage. Il s'agit d'un contrat de location de terre qui n'est pas soumis au statut du fermage. Cependant, les parties doivent strictement respecter les conditions prévues dans l'arrêté préfectoral (notamment en matière de durée, de prix).

En région Centre, seules certaines zones des départements de l'Indre et du Loir-et-Cher bénéficient de cette alternative.

Indre : Brenne – Pacages exploités – 5 à 8 ans

Loir-et-Cher : Grande Sologne, Zone Natura 2000 Vallée du Cher - Parcelle ligneuse non exploitée depuis au moins 5 ans - durée ≥ 5 ans.

Références

Code rural et de la pêche maritime
Code civil

Notre regard

Louer du foncier nécessite une attention particulière :

- Choisir un contrat adapté à sa situation, au projet, et qui convienne aux deux parties, bailleur et preneur.
- Sécuriser l'engagement en se faisant accompagner par des personnes compétentes et reconnues.

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Outil N°9

Le Bail avec clause(s) environnementale(s)

Le bail avec clause(s) environnementale(s) est un bail rural soumis au statut du fermage par lequel bailleur et preneur s'accordent sur des pratiques respectueuses de l'environnement.

« Une gestion environnementale à long terme dans le statut du fermage »

Un bail rural soumis au statut du fermage

Dans une zone à fort enjeu environnemental, propriétaire et exploitant agricole peuvent s'accorder pour insérer dans le bail rural des clauses dites "environnementales". Nonobstant des ajustements au statut d'ordre public, le bail demeure soumis au statut du fermage.

Sont potentiellement concernés : le bail ordinaire du statut du fermage, les baux à long terme, le bail cessible hors cadre familial et les conventions SAFER.

Un choix de protection "encadré"

L'insertion de clauses environnementales est strictement encadrée. Le régime du bail peut varier selon la qualité du bailleur et selon la localisation du fonds loué.

- **Le bailleur est une personne privée :** pour intégrer une ou plusieurs clause(s) environnementale(s) dans le bail rural, le bien loué doit se situer dans un périmètre à vocation environnementale faisant l'objet d'un document de gestion officiel.

- **Le bailleur est une personne morale de droit public :** l'insertion d'une clause environnementale dans le bail rural peut intervenir quelle que soit la localisation du bien loué, en prenant toutefois en compte les préoccupations environnementales qui s'y rattachent. Par personne morale de droit public, on entend : une association agréée de protection de l'environnement, une personne morale agréée «entreprise solidaire», une fondation reconnue d'utilité publique ou un fonds de dotation.

VOIR AUSSI :
Théma N°6, 7 et 8

Qui ?	Où ?	Quelle pratique ?
« Bailleur public »	**Tout territoire**	Choix parmi une liste réglementaire de 15 clauses prédéfinies **+** cohérence avec les enjeux environnementaux du lieu
« Bailleur privé »	**Territoire à vocation environnementale** (liste prédéfinie) **+ document de gestion officiel**	Choix parmi une liste réglementaire de 15 clauses prédéfinies **+** conformité au document de gestion officiel

Imprimer

Les territoires à vocation environnementale

La liste exhaustive des espaces au sein desquels les parcelles peuvent faire l'objet d'un bail environnemental consenti par un propriétaire privé est prévue à l'article L.411-27 du Code rural et de la pêche maritime, par renvoi au Code de l'environnement et au Code de la santé publique. Elle concerne des territoires visant la protection de l'eau d'une part, et la préservation du patrimoine naturel et de la biodiversité d'autre part.

La prescription de pratiques culturales respectueuses de l'environnement

Bailleur et preneur choisissent une ou plusieurs pratiques parmi une liste exhaustive (article R.411-9-1-11 du Code rural et de la pêche maritime) :

1° Le non-retournement des prairies ;
2° La création, le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe ;
3° Les modalités de récolte ;
4° L'ouverture d'un milieu embroussaillé et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillement ;
5° La mise en défens de parcelles ou de parties de parcelle ;
6° La limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants ;
7° La limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires ;
8° La couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes ;
9° L'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale ;
10° L'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement ;
11° Les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau ;
12° La diversification de l'assolement ;
13° La création, le maintien et les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, mares, fossés, terrasses, murets ;
14° Les techniques de travail du sol ;
15° La conduite de cultures suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique.

A savoir

- L'insertion de clauses environnementales résulte d'un accord amiable entre bailleur et preneur au moment de la conclusion du bail, ou lors de son renouvellement.

- Un fermage modeste : Le montant du fermage peut être minoré au-deçà du seuil minimal défini par arrêté préfectoral. Cependant, l'absence totale de loyer aura pour effet de requalifier le contrat en prêt à usage, les parties n'étant ainsi plus protégées par le statut du fermage.

- Les clauses environnementales insérées dans le bail rural doivent être cohérentes avec la "législation et réglementation environnementale" en vigueur applicable au bien loué, ainsi que les engagements pris par le preneur (contrats environnementaux par exemple).

- Le bail peut prévoir des modalités de contrôle du respect desdites clauses. En cas de non-respect des clauses environnementales, le bailleur pourra demander la résiliation judiciaire du bail sur l'ensemble des parcelles.

- OGM (Organisme Génétiquement Modifié) et clauses environnementales : L'interdiction partielle ou totale de l'utilisation d'OGM n'étant pas prévue dans la liste des clauses environnementales autorisées, le contrat ne peut pas prévoir une telle règle ou tout du moins celle-ci demeurera sans effet.

- Pour tous les autres contrats qui ne sont pas soumis au statut du fermage, les bailleurs et preneurs peuvent choisir des clauses environnementales en dehors de la liste exhaustive sous réserve de respecter la règlementation environnementale.

Notre regard

Pérenniser l'agriculture et l'environnement

Avec un bail soumis au statut du fermage, l'environnement peut se concevoir à long terme (durée de 9 ans minimum, renouvelable), alors que la plupart des engagements agro-environnementaux s'appliquent sur de plus courtes périodes.

Conciliation des enjeux

La relation contractuelle rend possible l'adoption d'un comportement de compromis entre l'environnement et le maintien de la production agricole, évitant la stricte spécialisation des espaces.

Pression environnementale sur le foncier

Dans certains cas, les clauses environnementales prévues dans le bail peuvent diminuer la valeur foncière du bien lors de sa cession, ainsi que sa valeur locative.

Une mise en œuvre "timide"

Le dispositif des baux environnementaux est encore peu utilisé entre particuliers. A ce jour, moins d'une centaine de contrats de cette nature ont été signés. Il s'agit principalement de contrats consentis par des personnes publiques, essentiellement par le Conservatoire régional des espaces naturels (CREN).

Références

Code rural et de la pêche maritime – L411-27 et R411-9-1 et suivants
Code de l'environnement et Code de la santé publique

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Outil N°10

Fermes communales, Fermes-relais

L'une des difficultés des exploitants agricoles réside dans l'importance des investissements financiers pour l'installation ou l'extension de l'exploitation. Comme pour les autres secteurs d'activités, des collectivités territoriales s'orientent vers des opérations atypiques pour maintenir ou conforter la production agricole sur leur territoire : "ferme communale" et "ferme-relais".

« Des projets fonciers alternatifs, portés par les collectivités territoriales »

Différentes formes de portage du foncier

Pour soutenir l'activité agricole sur son territoire, la collectivité peut opter pour diverses formes de portage du foncier agricole. Elle peut ainsi faire l'acquisition de terres, bâties ou non bâties, ou d'une exploitation agricole entière en vue de la mettre à disposition d'un exploitant qui souhaite s'installer ou qui a besoin de conforter économiquement son exploitation.

Deux types de portage du foncier avec des finalités différentes :

La ferme communale : La commune reprend une exploitation agricole pour installer un agriculteur en location. L'exploitation a vocation à rester dans le domaine communal.

La ferme-relais : La commune loue à un agriculteur une exploitation agricole pour une période donnée au terme de laquelle l'exploitant peut devenir propriétaire.

Pérenniser l'agriculture de son territoire

Cette intervention est particulièrement opportune pour redynamiser et pérenniser l'activité agricole locale, notamment dans les zones de déprise foncière. Il peut s'agir de l'acquisition et de la mise en valeur de parcelles agricoles à l'abandon ou encore d'exploitations agricoles en cessation d'activité sans repreneur. Cette action permet également aux collectivités territoriales d'agir concrètement dans leur politique agricole en soutenant l'installation de jeunes agriculteurs.

Collectivité et partenaires associés

Différents acteurs et partenariats peuvent être associés pour mener l'opération de portage du foncier, que ce soit sur les aspects financiers ou techniques : commune ou intercommunalité, Conseil général, Conseil Régional, Etat, Union Européenne, Banques, SAFER, à titre subsidiaire les EPF, la Chambre d'agriculture...

VOIR AUSSI :
Théma N°1, 3 et 7
Outil N° 8

Les étapes

Il n'existe pas de procédure type pour mettre en place une telle forme de portage du foncier, juste des préconisations :

1. **Identification du site** repérage du foncier agricole disponible
2. **Diagnostic** sur les potentialités agricoles, les projets agricoles, les éventuels travaux d'aménagement nécessaires
3. **Evaluation de la faisabilité financière du projet** établir un plan de financement viable et rechercher les partenaires financiers
4. **Détermination du mode de mise à disposition :** la nature du contrat (bail rural, convention de mise à disposition etc.) et ses modalités d'application (élaboration d'un cahier des charges)
5. **Recherche et sélection** d'un exploitant s'il n'a pas été associé au projet en amont

Expériences en région Centre

Nombreuses sont les collectivités qui louent à des agriculteurs des propriétés communales mais peu s'engagent dans le portage du foncier. Dans le département de l'Indre, une expérience de crédit-bail a été conduite par la communauté de communes Brenne-Val de Creuse pour installer une exploitation d'élevage caprin.

D'autres formes de soutien ont été élaborées par les collectivités. La commune peut intervenir dans le financement des installations et investissements matériels nécessaires à l'installation ou l'agrandissement de l'exploitation. On utilise alors le terme d'"atelier relais".

Autres expériences de portage

Dans les autres régions, plusieurs fermes communales et fermes-relais ont été mises en place ou sont en projet.

En Franche-Comté, un projet est en cours concernant la transformation d'une ancienne ferme en fromagerie (atelier de fabrication, salle de vente, point de restauration rapide, salle d'exposition des productions agricoles locales).
L'agglomération de Montbéliard a acheté le foncier et finance les travaux de réhabilitation.

Dans le Bas-Rhin, commune et communauté de communes se sont réunies pour créer une ferme communale. La commune a pris en charge l'acquisition et la viabilisation du terrain. La construction des locaux a été financée à l'échelle intercommunale. L'objectif était de donner une nouvelle dynamique à l'activité agricole en soutenant une activité d'élevage et de transformation.

Dans les Hautes-Alpes, la commune de Sigoyer a mis à disposition une exploitation agricole d'élevage caprin avec un atelier de transformation fromagère en utilisant la technique du crédit-bail. A l'expiration d'une période de 18 ans, l'exploitant deviendra propriétaire. La commune a également accompagné l'installation du jeune agriculteur en lui cédant une parcelle pour construire sa maison d'habitation à proximité de l'exploitation.

A savoir

Modalités de portage issues du droit des affaires

Il n'existe pas de cadre juridique des fermes communales ou des fermes-relais. Ces montages résultent exclusivement de la pratique inspirée du droit des affaires (crédit-bail, location avec une promesse d'achat...). Selon le dispositif choisi, l'agriculteur peut devenir propriétaire à l'expiration du bail soit par l'acquisition du bien, soit en exécution d'une promesse de vente, soit par un transfert automatique du droit de propriété.

Le choix du candidat : Pour les baux qui ne sont pas soumis au statut du fermage, les collectivités ne sont pas tenues de respecter un ordre de priorité dans la sélection des exploitants bénéficiaires du portage. Toutefois, la collectivité doit prendre en compte le contexte agricole local et respecter les priorités de la politique des structures ; l'installation fait en général partie de ces priorités.

Notre regard

Soutien occasionnel à l'activité agricole

Ce mode de portage du foncier est un moyen pour aider le développement de l'agriculture et soutenir les projets des agriculteurs du territoire ; il ne peut pas être généralisé et doit au préalable envisager d'autres moyens plus efficients. Il se présente uniquement comme un coup de pouce ponctuel à l'activité agricole.

Poids de l'investissement

Les investissements financiers engagés par la collectivité peuvent être importants, en particulier pour du foncier bâti. Ils nécessitent une bonne maîtrise du coût de l'opération et un partenariat privilégié avec d'autres collectivités, des opérateurs fonciers et des sociétés de crédit.

Références
Droit des affaires
Droit rural

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Outil N°11

La mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées

Dans des zones de déprise foncière, cette procédure administrative peut être utile pour inciter la mise ou remise en exploitation de parcelles agricoles.

« Le chiffon rouge face à la rétention foncière !»

Une procédure d'intérêt général...

Créée au début de la première guerre mondiale dans une perspective de remise en valeur des terres abandonnées, cette procédure a pour objectif de valoriser du foncier de nature agricole. Elle met en demeure tout propriétaire d'entretenir ses terres et de les exploiter, ou de les faire exploiter.

... pour lutter contre la déprise agricole

Cette procédure contribue à :

- l'ouverture d'un dialogue entre des propriétaires et des candidats à l'exploitation agricole pour aboutir soit à une solution amiable, soit à une solution autoritaire ;
- la constitution d'une barrière à la spéculation foncière en remettant sur le marché davantage de foncier ;
- la préservation d'une dynamique dans les territoires qui subissent la déprise en raison de l'abandon de certaines terres (agrandissements des exploitations locales ou installations de nouveaux porteurs de projet) ;
- l'entretien des espaces agricoles ou naturels (lutte contre les friches et la prolifération des espèces végétales et animales nuisibles).

Comme la procédure des "biens sans maître et présumé sans maître", la mise en valeur des terres incultes peut se combiner avec les outils de restructuration foncière (AFAF, ECIR). La commune a ainsi la possibilité de conforter la constitution d'une réserve foncière ou de revaloriser des espaces dans le cadre de son projet agricole.

VOIR AUSSI :
Théma N°7 et 9
Outils N°12, 13 et 14

Imprimer

Conditions de mise en œuvre

Ce dispositif concerne des parcelles qui ne sont pas ou plus exploitées ni même entretenues. Deux conditions doivent être satisfaites pour lancer la procédure des terres incultes :

- constater un état d'inculture ou de sous-exploitation manifeste (par comparaison avec les conditions d'exploitation familiale locale)
- l'état d'inculture doit être constaté sur une période minimale de 3 ans et la mise en valeur du bien doit encore être possible.

La mise en place de cet outil relève de la compétence du préfet, sur l'initiative soit d'une personne privée (un agriculteur déjà en place ou un candidat à l'exploitation à la recherche de foncier), soit du conseil général, avec l'intervention de la commission départementale d'aménagement foncier, voire la commission communale ou intercommunale de l'aménagement foncier, et la Chambre départementale d'agriculture.

A savoir

La procédure peut se révéler très longue. Il est rare qu'elle soit conduite en totalité. Lourde et autoritaire, elle est plutôt préconisée comme "chiffon rouge à agiter" pour inciter les propriétaires à entretenir leurs biens, par eux-mêmes ou par un tiers.

Les propriétaires la perçoivent comme une atteinte au droit de propriété en cas d'un dénouement non amiable avec "le bail forcé" ou "la vente forcée".

Les étapes

La loi prévoit deux procédures distinctes en matière de mise ou remise en valeur de terres incultes ou manifestement sous-exploitées, selon l'échelle à laquelle la procédure est engagée.

Initiative d'un particulier	Initiative du Conseil général
	Délimitation du périmètre
Constat de l'état d'inculture/de sous-exploitation manifeste	**Inventaire des fonds incultes ou manifestement sous-exploités dont la remise en valeur est possible**
	Consultation publique et arrêté de l'état définitif des fonds incultes
Mise en demeure d'exploiter	
Remise en valeur des terres : Engagement à remettre en valeur dans un délai d'un an ou renonciation. En cas de non remise en valeur, le préfet pourra attribuer le bail au candidat à l'exploitation (bail forcé).	**Remise en valeur des terres :** En cas de non-respect de son engagement dans un délai d'un an, le préfet pourra réattribuer les parcelles par bail forcé, vente amiable provoquée, ou expropriation.

Expérience en région Centre

En région Centre, deux opérations ont été conduites dans le département du Loir-et-Cher en 2002.

La première a été initiée par un agriculteur gêné par le non entretien d'une petite parcelle limitrophe à son exploitation viticole. L'état d'inculture ayant été reconnu, la parcelle a été défrichée. Depuis, elle est régulièrement entretenue.

Le second cas a concerné une propriété de 32 ha en friche en Grande Sologne. Elle a permis d'aboutir à une remise en état des parcelles après une mise en demeure du propriétaire d'entretenir le bien.

Autre expérience

En Corse du sud, la procédure a été déclenchée par un éleveur qui souhaitait conforter son exploitation avec des terres à l'abandon. Le projet immobilier du propriétaire voisin ne pouvait aboutir en raison du classement des parcelles en espaces remarquables, donc non constructibles.

Aujourd'hui, il refuse de les louer à l'agriculteur invoquant son droit d'user de son bien comme il l'entend. La procédure toujours en cours semble être bloquée. Pour l'heure, seule une acquisition de la parcelle par une collectivité locale pourrait être envisagée pour dénouer la situation.

Notre regard

Une mesure incitative

Dans ses effets, cette procédure s'apparente davantage à une solution incitative pour contraindre les propriétaires à entretenir le foncier agricole qu'à une véritable politique agricole. Le propriétaire prend conscience de l'importance de s'occuper de ses terres. La demande a plus de chances d'aboutir lorsqu'elle émane d'un exploitant agricole qui envisage de s'installer ou de s'agrandir.

Animation foncière amiable

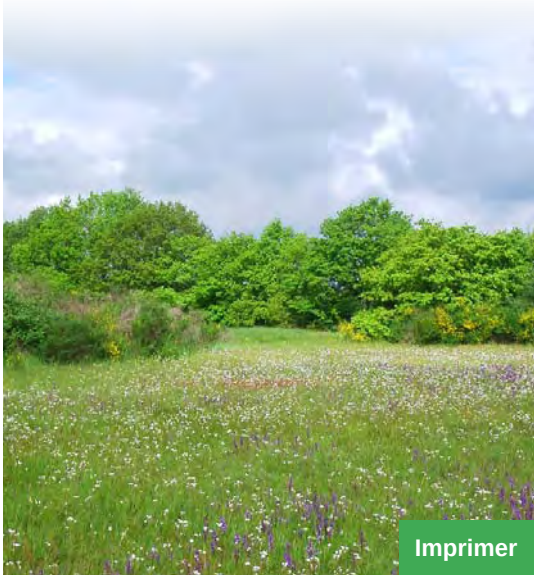
Les situations de rétention foncière sont sources de fortes tensions et de conflits. Le dialogue entre propriétaires et exploitants agricoles est à envisager par l'animation de négociations préalables. Cette procédure représente un instrument d'ouverture des échanges entre les parties ; la collectivité jouant le rôle d'arbitre.

Vision globale

Engagée par le Conseil général, cette procédure doit s'inscrire dans une réflexion globale sur l'aménagement du territoire, notamment dans les zones de déprise, à des fins de mise en valeur paysagère et/ou de maîtrise foncière. Pour aller plus loin, les procédures pourraient s'accompagner de soutiens à la revalorisation des biens (exemple : aide aux travaux de remise en état).

Références

Code rural et de la pêche maritime



AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Outil N°12

L'Aménagement foncier agricole et forestier (AFAF) : Assurer la mise en valeur à long terme de son territoire

L'AFAF est une opération qui intervient à l'échelle communale ou intercommunale, diligentée par le Conseil général, et qui va venir redistribuer des parcelles agricoles ou forestières sur un périmètre préalablement défini en vue de regrouper en unité foncière ou grande parcelle des propriétés morcelées et dispersées.

« L'AFAF, pour redessiner le parcellaire de demain »

Un outil aux multiples enjeux

L'AFAF correspondant à l'ancien remembrement rural, contribue à un aménagement en profondeur et sur le long terme du territoire communal ou intercommunal. Il s'agit d'une véritable refonte du parcellaire d'un territoire donné.

Regrouper, rapprocher, desservir, équiper

Dans une optique de maintien de la production agricole, cette opération tend, d'une part à optimiser le foncier en constituant des îlots de propriété plus adaptés à leur mise en valeur, et d'autre part à améliorer les conditions d'exploitation des propriétés agricoles en réduisant l'éparpillement des outils de production. L'AFAF a également pour objet l'aménagement du territoire des communes, celles-ci pouvant à cette occasion aménager leur voirie ou réserver une emprise.

La procédure de l'AFAF peut être utilisée dans deux situations :

- réorganiser le parcellaire foncier non bâti pour un aménagement optimisé du territoire
- accompagner la réalisation de grands ouvrages (routes, autoroutes, voies ferrées, etc.) qui entraîne un morcellement du territoire et qui suppose une réorganisation du parcellaire.

Les acteurs de l'AFAF

Il s'agit d'une opération collective de grande ampleur sous la maîtrise d'ouvrage du Conseil général avec le cas échéant financement par le maître du grand ouvrage. Elle est conduite par une commission communale ou intercommunale d'Aménagement foncier (composée de propriétaires, exploitants, élus...). Les autres acteurs clés sont l'Etat, la commune, le géomètre et l'éventuelle association foncière.

VOIR AUSSI :
Théma N°8

Imprimer

Les étapes

Phase préalable

1. Initiative communale ou intercommunale
2. Etude d'aménagement
3. Périmètre : proposition et enquête publique
4. Ordonnancement de l'aménagement foncier par le Conseil général

Phase opérationnelle

5. Classement des terres et enquête publique
6. Projet du nouveau parcellaire et travaux connexes : enquête publique
7. Approbation du plan d'aménagement foncier et clôture de l'AFAF

En région Centre

Aujourd'hui, la majorité du territoire a fait l'objet d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement foncier agricole et forestier. Ces dernières années, il s'agit principalement d'opérations consécutives à la réalisation de grands ouvrages publics. En région Centre, quelques opérations sont encore conduites en dehors des opérations liées aux infrastructures, principalement au sud de la Région.

Notre regard

Opération d'aménagement en profondeur

L'AFAF demeure l'outil de restructuration foncière le plus abouti, définissant un nouveau parcellaire dans un périmètre donné, favorisant la cession de petites parcelles sans frais et engageant les travaux nécessaires à l'aménagement du territoire.

Valorisation foncière

L'AFAF permet de pouvoir mettre en valeur un territoire au parcellaire morcelé dans un objectif agricole, forestier ou non.

Un outil à vocation territoriale

Au-delà d'une vocation agricole, l'opération s'inscrit dans l'ensemble de la stratégie d'aménagement local. Son coût doit être considéré comme un investissement pour la gestion des espaces (moyenne de 300 €/ha hors travaux selon le Ministère de l'Agriculture).

A savoir

Procédure autoritaire mais soumise à plusieurs phases obligatoires d'enquête

Les opérations d'aménagement ne nécessitent pas l'accord des propriétaires. Cependant, plusieurs phases de consultations doivent être respectées (enquête publique et notification aux propriétaires).

Des règles strictes d'échanges pour préserver les droits de chacun

L'AFAF doit assurer un principe d'équivalence en valeur de productivité réelle et en superficie entre le foncier apporté dans l'AFAF et celui qui est réattribué, avec des marges de tolérances entre l'apport et l'attribution faibles (1 % en point).

Les opérations d'AFAF doivent en outre chercher à regrouper les propriétés et ne pas éloigner le siège d'exploitation des parcelles exploitées.

Un nouveau fond de plan et des propriétés bornées

La vie du périmètre au cours de l'AFAF : toute cession ou amélioration des biens inclus dans le périmètre sera soumise à autorisation pendant l'opération.

Réalisation des travaux connexes

Des travaux d'intérêt collectif (chemins, fossés, haies, bassins de rétention etc) peuvent être réalisés par les communes ou à défaut par une association foncière créée à cet effet.

Preneurs dans le périmètre de l'AFAF

Dès lors que les parcelles échangées sont de même nature, le preneur a deux options : soit le bail est reporté sur la ou les nouvelle(s) parcelle(s), soit il peut demander la résiliation totale ou partielle du bail. Cette règle s'applique à toute forme de location (statut ou hors statut du fermage). Toutefois, une augmentation du montant du fermage par le bailleur sera justifiée en cas de financement de travaux connexes par l'association foncière.

Les redécoupages ultérieurs

Dans les 10 prochaines années suivant l'AFAF, la division des parcelles est subordonnée à l'approbation de la commission départementale de l'aménagement foncier (CDAF), sauf si désormais la parcelle relève de l'espace urbain.

Références

Code rural et de la pêche maritime

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Outil N°13

Les échanges et cessions d'immeubles ruraux :
Améliorer le parcellaire localement

Les ECIR s'analysent comme un dispositif incitatif pour les propriétaires privés pour s'engager dans des opérations d'échanges et de cessions associées.

« Un soutien aux échanges et cessions amiables »

Des avantages techniques, financiers et fiscaux

Il s'agit d'un régime de faveur au profit des co-échangeurs qui comprend une exonération de droits de mutation et une prise en charge (totale ou partielle) par le Conseil général du coût des opérations d'échanges, et des cessions qui y sont attachées. Ces opérations d'aménagement peuvent être engagées soit par le Conseil général à l'initiative des communes, ou soit uniquement entre propriétaires co-échangeurs.

Un instrument de restructuration du foncier agricole

Le rôle des collectivités territoriales sera d'accompagner, ou simplement d'encourager, des propriétaires fonciers dans la réalisation de projets d'échanges de parcelles affectées à la production agricole en leur apportant un soutien financier voire technique. Faciliter ces opérations d'échanges tend d'une part à l'amélioration des conditions de mise en valeur de la production agricole en réduisant le morcellement parcellaire, et d'autre part à une meilleure restructuration foncière à une échelle locale.

Un aménagement foncier à l'amiable

Les propriétaires, qui réalisent de leur propre initiative des échanges pour améliorer leurs conditions d'exploitation et regrouper leur foncier, peuvent demander à bénéficier du soutien du régime de l'ECIR.

Ils peuvent également en bénéficier dans une opération d'ensemble d'échanges engagée par le Conseil général.

Quelle que soit la démarche entreprise pour mettre en œuvre le dispositif ECIR, les propriétaires participent à l'aménagement foncier sur la base du volontariat. Ce dispositif ne leur est pas imposé, contrairement aux opérations d'aménagement foncier agricole et forestier (AFAF).

VOIR AUSSI :
Théma N° 8
Outil N° 12

Les étapes

L'ECIR dans un périmètre d'aménagement foncier Une impulsion à l'échelle communale	L'ECIR en dehors d'un périmètre d'aménagement foncier Une reconnaissance de l'utilité de l'échange dans la politique d'aménagement du territoire
Délimitation du périmètre ECIR Initiative du conseil municipal, intervention de la commission communale ou intercommunale d'aménagement foncier (CCAF ou CIAF), étude d'aménagement, enquête publique, approbation par le Conseil général	**Co-échangeurs** Transmission à la CDAF du projet d'échange ou de l'échange établi par acte notarié
Elaboration et mise en œuvre du plan d'échange Enquête publique, élaboration du projet avec les propriétaires, approbation, notification aux propriétaires, clôture et transfert de propriété	**Commission départementale de l'aménagement foncier** Agrément de l'échange si elle le juge utile au regard des objectifs poursuivis par l'aménagement foncier
	Conseil général Approbation de l'échange par le président du Conseil général pour la prise en charge totale ou partielle des frais occasionnés par l'échange

A savoir

Localisation des terrains échangés

En dehors d'un périmètre, pour être éligibles aux avantages des ECIR, les biens échangés doivent être situés dans un même canton ou dans un canton et une commune limitrophes.

Des opérations structurelles amiables

Contrairement à toute autre opération d'aménagement foncier, les transferts de propriété résultent de la seule volonté des propriétaires.

Des aides financières et un régime fiscal de faveur

En cas d'avis favorable, les propriétaires peuvent bénéficier d'avantages fiscaux sur l'opération ainsi que d'aides financières. Le montant de ces dernières, fixées par le Conseil général, varient selon les départements.

Notre regard

Outil moins efficient que l'AFAF

L'action de restructuration parcellaire est contrainte par l'obligation de recueillir le consentement de chaque propriétaire. En outre, les aménagements sont cantonnés aux limites cadastrales des biens échangés ou cédés : les redécoupages des parcelles doivent rester exceptionnels.

Outil plus aisé d'utilisation pour les propriétaires

Cette forme de réorganisation du foncier constitue une démarche simple à engager et à mettre en œuvre.

La prise en compte de cessions de petites parcelles contribue à la revalorisation de terrains souvent laissés en friche.

L'animation, pour une restructuration à l'amiable de plus grande envergure

Des actions d'animation sur le territoire contribueraient à obtenir des résultats plus probants. Par ailleurs, la mise en place d'incitation financière à l'échange permettrait d'encourager davantage de propriétaires à participer à l'opération.

Expérience en région Centre

Des échanges portés par des propriétaires sont encore soumis régulièrement aux Commissions départementales d'aménagement foncier.

Le Conseil Général du Loir-et-Cher a engagé récemment en Vallée du Cher des opérations d'ECIR sans périmètre dans un contexte de crise viticole.

Références

Code rural et de la pêche maritime

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Outil N°14

A la conquête des biens sans maître ou présumés sans maître

Lorsque l'on évoque les biens sans maître ou présumés sans maître, il est fait référence aux procédures administratives qui peuvent conduire au transfert de propriété, dans le domaine communal ou à défaut dans le domaine de l'Etat, de biens qui n'ont pas ou plus de propriétaires.

« Remettre en valeur les terrains oubliés »

Valoriser le foncier abandonné

Les procédures de biens sans maître ou présumés sans maître sont déclenchées afin de rechercher les éventuels propriétaires et de les inciter à entretenir leurs biens. A défaut d'avoir pu les identifier, la commune pourra agir après avoir procédé aux formalités pour en faire l'acquisition. L'objectif est de remettre en valeur des espaces.

Une action communale

Sa mise en place relève de la compétence de la commune, avec dans certains cas l'intervention des services de l'Etat et de la commission communale des impôts directs.

Combiner gestion et aménagement

Dans une autre perspective, cette démarche peut se combiner avec les outils de restructuration foncière existants (AFAF, ECIR). S'inscrivant plus largement dans la politique d'aménagement de la commune, la mise en œuvre du dispositif peut alors lui permettre de conforter sa réserve foncière et/ou de revaloriser des espaces pour redonner une dynamique agricole à son territoire.

VOIR AUSSI :
Théma N°1, 2 et 8
Outils N° 12 et 13

Imprimer

Deux situations, deux procédures

La procédure sera différente selon la situation du bien

1ère hypothèse →

Il n'y a plus de propriétaires. On dit que les biens sont sans maître. Il s'agit de parcelles qui font l'objet d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun héritier ne s'est fait connaître.

1. Enquête préalable (recherche des éventuels propriétaires)
2. Constat de l'absence de propriétaire et décision d'acquérir
3. Transfert de propriété dans le domaine communal
4. Prise en possession

2ème hypothèse →

Le propriétaire ne peut être identifié, c'est-à-dire que le propriétaire n'est pas connu, et que depuis trois ans, les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers. Ce sont les biens présumés sans maître.

1. Ouverture de la procédure après avis de la commission communale des impôts directs
2. Recherche des éventuels propriétaires (notification au dernier propriétaire connu, aux voisins, au préfet, affichage en mairie)
3. Constat de l'absence de manifestation du propriétaire
4. Incorporation du bien dans le domaine communal

Notre regard

Souplesse du dispositif

La procédure des biens sans maître ou présumés sans maître est un outil souple et facile à utiliser pour régulariser la situation d'une ou plusieurs parcelles, permettant à la commune d'éviter de laisser les biens en déshérence sur son territoire.

Intérêt de cette procédure

Combinée avec d'autres procédures d'aménagement foncier, elle permet la cession de terres abandonnées aux propriétaires voisins ou à défaut de la constitution de réserves foncières pour la commune.

A savoir

Transfert dans le domaine de l'Etat

Pour les biens sans maître, la commune a la possibilité de refuser le droit de propriété en informant le préfet. Ce dernier prendra un arrêté préfectoral pour constater le transfert de propriété du bien dans le domaine privé de l'État.

Pour les biens présumés sans maître, si au terme d'un délai d'un an à compter de l'arrêté municipal la commune n'a pas pris de délibération pour constater l'absence de manifestation du propriétaire et décider de l'incorporation du bien dans son domaine, le préfet pourra, par un arrêté préfectoral, constater le transfert du bien dans le domaine de l'État.

A ne pas confondre avec :

- **Les biens non délimités :** le propriétaire est identifié mais on ne connaît pas de manière précise les limites de propriété.
- **Les biens sectionnaux :** ils appartiennent à une section de commune (c'est-à-dire à une commune ou partie de commune). Toute personne qui habite sur une section de commune est automatiquement un ayant droit de la section et bénéficie à ce titre de l'usage du bien et de ses fruits.
- **La prescription acquisitive (ou usucapion) :** cette technique peut constituer un moyen soit d'acquérir une parcelle par une utilisation prolongée du bien (30 ans minimum), soit d'obtenir un titre de propriété.

Expérience

Le recours aux procédures de biens sans maître ou présumés sans maître

Traditionnellement, cette démarche relevait de la compétence de l'Etat et n'était que peu mise en application. Depuis le transfert de compétence au profit des communes, le dispositif est davantage utilisé. Le choix de mettre en œuvre cette procédure résulte principalement d'un besoin foncier particulier de la commune ou d'un autre propriétaire.

Références

Code civil
Code général de la propriété des personnes publiques

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Outil N°15

Les associations foncières, des acteurs potentiels pour gérer du parcellaire morcelé

Le morcellement parcellaire est souvent à l'origine de la déprise agricole dans certains espaces. Pour asurer la mise en valeur, une alternative à la forme sociétaire consiste à réunir au sein d'une association les propriétaires et leurs parcelles. Les îlots de propriété ainsi constitués sur une superficie suffisante peuvent accueillir un porteur de projet.

« Constituer des unités économiques exploitables »

VOIR AUSSI :
Théma N° 1 et 8
Outil N° 12

Le choix d'une association foncière

Le morcellement des propriétés peut représenter, lorsqu'elles sont louées, une difficulté de gestion pour le preneur, voire un obstacle à leur mise en valeur. Les associations foncières agricoles peuvent remédier à ces situations lorsque les propriétaires désirent conserver leurs biens. Elles permettent un regroupement des propriétés pour les confier à un même exploitant. En outre, elle offre la possibilité de gérer en commun la réalisation de travaux d'aménagement et l'entretien des espaces et ouvrages collectifs.

Parmi les associations foncières, deux d'entre elles apparaissent les plus adaptées pour réunir des espaces et les valoriser :

- **L'association foncière agricole** (AFA) : Regroupement de propriétaires de terrains à vocation agricole, pastorale ou forestière pour contribuer au maintien d'activités et au développement rural.
- **L'association foncière pastorale** (AFP) : Regroupement de propriétaires de terrains à destination agricole, pastorale, de terrains boisés ou à boiser qui se situent dans les communes classées en zone de montagne et dans les zones délimitées par arrêté préfectoral, où le maintien d'une activité pastorale extensive est de nature à protéger le milieu naturel et à sauvegarder la vie sociale.

L'œuvre des propriétaires fonciers

Dans l'optique d'enrayer le morcellement parcellaire et/ou de valoriser des terres non exploitées, la constitution d'une association foncière dite « libre » sera requise. Elle implique le consentement de tous les propriétaires adhérents à l'association, contrairement aux associations syndicales autorisées ou forcées imposées dans le cadre d'une opération d'AFAF pour la réalisation de travaux connexes.

La volonté des propriétaires de mettre en commun leur foncier pour mieux le valoriser sera le moteur de la constitution de l'association.

La nature du foncier à valoriser

Dans ces groupements fonciers, pourront être réunis des parcelles de nature agricole, pastorale mais aussi forestière (forêts, terrains boisés ou à reboiser).

Le recours à l'une ou l'autre forme associative, AFA ou AFP, tient essentiellement à la nature des parcelles et au mode d'exploitation envisagé. Si dans l'AFP c'est une valorisation par les propriétaires ou l'un d'entre eux qui est projetée, dans l'AFA la mise en location sera pressentie.

Toutefois, pour les associations foncières pastorales, lorsqu'on ne se situe pas en zone de montagne, un arrêté préfectoral doit venir délimiter ces zones.

Les étapes

1. **Délimitation d'un périmètre**
2. **Identification et repérage des zones où le parcellaire est fortement morcelé**
3. **Plan d'animation auprès des propriétaires** (sensibilisation et information en réunion)
4. **Choix de la structure, du mode de valorisation et constitution de l'association**
5. **Mise en exploitation du foncier**

Mise en place de l'association

L'association foncière libre est constituée et structurée comme dans une association de droit commun. Elle doit faire l'objet d'une déclaration en préfecture, et un extrait des statuts est publié au Journal Officiel. La liste des immeubles compris dans le périmètre de l'association doit être établie. L'organisation de la vie de l'association est définie dans les statuts, notamment en ce qui concerne l'attribution des compétences dans le processus décisionnel (l'assemblée générale ou le bureau). Les statuts, ou à défaut une décision en assemblée générale, définissent le montant et les modalités de recouvrement des cotisations syndicales à la charge des propriétaires pour le fonctionnement de l'association.

Notre regard

Compenser le morcellement parcellaire par une association foncière

L'association foncière est l'outil par excellence pour regrouper des propriétaires afin de faciliter et/ou encourager l'exploitation d'espaces agricoles, tout en respectant le droit de propriété.

Raisonner dans une stratégie foncière d'ensemble

Le choix pour une collectivité d'accompagner les propriétaires dans une démarche collective de gestion du foncier doit s'inscrire dans une politique foncière globale. Une cohérence dans la planification du territoire doit être respectée.

Combiner d'autres outils fonciers

Dans une zone de parcellaire fortement morcelé, il convient au préalable d'envisager toutes les possibilités et combinaisons possibles pour gérer le foncier ; les associations foncières étant l'une d'entre elles.

A savoir

Pas de transfert de propriété à l'association foncière

Par une gestion collective, le propriétaire bénéficie d'une meilleure optimisation de l'utilisation de sa parcelle et contrairement à une opération imposée par les pouvoirs publics ou une cession à l'amiable, le propriétaire demeure propriétaire et peut conserver une certaine maîtrise de son bien.

Le patrimoine de l'association foncière

L'association est une nouvelle personne morale de droit privé. Elle peut donc faire l'acquisition de parcelles si nécessaire ou prendre des garanties sur les biens regroupés dans l'association.

L'adhésion à l'association suit le bien

En cas de changement de propriétaire du bien (vente, succession etc.), le bien demeure dans le périmètre de l'association foncière. Le nouveau propriétaire devra être informé de l'existence de l'association foncière (statuts, droits et obligations attachées au terrain, état des comptes sur la répartition des charges entre l'ancien et le nouveau propriétaire pour le paiement des cotisations syndicales et des frais pour la réalisation d'éventuels travaux...).

Quelques expériences

On trouve des associations foncières principalement dans des zones de montagne ou pastorales. Dans le Bas-Rhin, la communauté de communes de la Haute-Bruche a accompagné la création de plusieurs associations foncières pastorales pour revaloriser des espaces en friche, laissés à l'abandon, susceptibles d'exploitation. L'opération a abouti à l'installation de nouveaux exploitants et la reprise d'exploitation dans un parcellaire adapté à la pérennité de l'activité agricole mais aussi de préservation de l'intérêt paysager.

D'autres initiatives ont également été récemment engagées dans des contextes différents, notamment par Nantes Métropole en Loire Atlantique.

Références

Code rural et de la pêche maritime

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Outil N°16

Des sociétés pour maintenir l'activité agricole localement

La constitution d'une société comme support de l'activité agricole peut être envisagée pour regrouper les moyens de production et préserver une dynamique agricole locale forte

« Gérer et exploiter en société »

Une panoplie de structures sociétaires à l'appui de l'activité agricole

Le droit des sociétés peut être une solution pour préserver l'activité agricole d'un territoire, à savoir :

- Soutenir une installation ou conforter une exploitation
- Constituer une unité d'exploitation viable ou plus facile à gérer
- Assurer la commercialisation des produits de l'exploitation

La société dans la gestion en commun du foncier agricole morcelé

La constitution d'une société dans la gestion en commun du foncier agricole morcelé peut être intéressante pour réunir les propriétés et former une unité viable d'exploitation, favorisant l'installation et la transmission, et pérennisant l'exploitation sur le territoire.

Plusieurs formules sont possibles.

Le GFA (groupement foncier agricole) pour constituer ou maintenir des unités foncières viables en regroupant les terres de plusieurs propriétaires dans un même patrimoine.

Il existe différentes formes de GFA :

- Le GFA familial ou successoral, constitué entre les membres d'une même famille pour maintenir l'exploitation et éviter l'éclatement du patrimoine lors de la transmission des biens.
- Le GFA mutualiste : en dehors d'un cadre strictement familial, propriétaires et investisseurs se réunissent pour sauver une exploitation agricole.
- Le GFA investissement réunit des personnes qui souhaitent uniquement réaliser un placement dans le foncier, considéré comme une valeur refuge.

Le groupement pastoral : Il s'agit d'un regroupement des propriétaires de terrains à destination agricole, pastorale ou forestière dont l'objet est la gestion et l'entretien des sols. La mise en valeur des terres est confiée à un tiers (exploitant agricole), le plus souvent à une association foncière pastorale.

La SCI (société civile immobilière) : Elle a pour objet l'administration des biens dont elle est propriétaire (suite à un apport ou à une acquisition). Ces biens ont vocation à être donnés en location ou exploités par un ou plusieurs associés de la SCI.

VOIR AUSSI :
Théma N° 1, 4 et 8
Outils N° 12, 14 et 15

La société dans le soutien à l'installation ou la confortation de l'exploitation

Les projets d'installation ou d'agrandissement sont de plus en plus difficiles à réaliser, ils nécessitent un investissement lourd. Toutefois, en dehors des opérations de portage du foncier, il peut être envisagé une forme sociétaire de l'exploitation pour soutenir financièrement le projet.

La société dans la commercialisation des produits locaux

Les exploitants peuvent également se réunir en société ou sous une forme de type coopérative pour faciliter la commercialisation de leur production. Diverses formules peuvent être adoptées :

- **SARL** (société à responsabilité limitée) : société commerciale dont la responsabilité des associés est limitée à leurs apports.
- **SICA** (société d'intérêt collectif agricole) : Relevant du statut des sociétés coopératives, elle a pour objet de créer ou de gérer des installations et équipements ou d'assurer des services soit dans l'intérêt des agriculteurs, soit de façon plus générale dans celui des habitants de la région sans distinction professionnelle.
- **SCOP** : société coopérative de forme SA (société anonyme) ou SARL dont les salariés sont les associés majoritaires.
- **SCIC** (société coopérative d'intérêt collectif) : elle associe pour la réalisation de biens ou de services des partenaires multiples qui ont des intérêts spécifiques différents (multisociétariat : salariés, collectivités publiques, bénévoles usagers, entreprises, associations, particuliers ...) pour assurer les besoins collectifs du territoire par une meilleure mobilisation possible de ses ressources économiques et sociales.

Quelques expériences

Un GFA pour faire vivre une commune *: A Grusse, petite commune rurale du Jura, l'activité agricole avait disparu et plus de 700 parcelles étaient restées abandonnées ou en friches. Les élus se sont mobilisés pour redonner un dynamisme agricole au territoire. La mise en place d'un GFA et d'une association foncière ont permis la création et l'entretien de chemins ruraux et d'exploitation. Une opération de remembrement a été nécessaire. Plusieurs exploitations et installations ont pu voir le jour.*

Une SAS pour s'installer en Ille-et-Vilaine : *L'installation d'un éleveur porcin a été soutenue par un montage financier particulier faisant appel à la constitution d'une société par actions simplifiées (SAS). L'exploitant s'est associé avec dix producteurs volontaires et la coopérative Triskalia. Ces derniers sont associés minoritaires (10% des parts sociales), l'agriculteur reste maître de son exploitation et les apports réalisés par les actionnaires lui ont permis de financer son installation.*

Une SCIC *en région Centre pour gérer une plate-forme de distribution de produits locaux pour la restauration collective.*

Un ***magasin collectif*** *dans les Deux-Sèvres, en Poitou-Charentes : il regroupe des producteurs locaux qui commercialisent leurs produits en vente directe. Une SCI pour l'acquisition et la gestion des locaux et une SARL pour la commercialisation des produits ont été créées.*

A savoir

Le G.F.A.

Selon le type de GFA, les biens pourront être exploités par les associés ou des salariés (le GFA exploitant) ou encore mis à disposition d'un tiers.

Outre des apports en numéraires et le logement de l'exploitant, seuls des biens agricoles peuvent être apportés dans un GFA. Lorsqu'il s'agit d'apporter uniquement des forêts et des terrains à reboiser, c'est un groupement forestier (GF) qui est constitué ; lorsqu'on envisage de rassembler des immeubles agricoles et forestiers, le choix se porte sur un groupement foncier rural (GFR).

La mutualisation du foncier dans un GFA, pour pallier le morcellement des terres, nécessite l'identification des parts sociales pour chaque bien apporté. Ainsi, même si le bien appartient désormais au GFA, l'associé conserve un lien avec le foncier auquel il est attaché.

Avantages fiscaux : des exonérations fiscales sont prévues en cas de cession de parts sociales entre les associés ou les membres d'une même famille, en cas de transmission à titre gratuit de parts sociales lorsque les biens ont fait l'objet d'un bail à long terme.

Association foncière et société

La différence majeure entre une association foncière et une société est le transfert de propriété au profit de la société. L'engagement de s'unir avec d'autres propriétaires dans une société est plus fort. L'un des avantages est de pouvoir associer des financeurs pour soutenir et pérenniser le projet.

Notre regard

Dans une dimension globale de soutien et de pérennisation de l'activité agricole locale, le choix d'une société peut être retenu. Chaque situation doit être analysée avec précision sous le regard d'experts (juristes, avocats, notaires ...) pour identifier le montage sociétaire adéquat en vue d'une installation, d'un agrandissement, ou du maintien d'une production agricole sur le long terme.

Références

Code rural et de la pêche maritime

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Outil N°17

Les Etablissements publics fonciers (EPF)

L'EPF est un établissement public à caractère industriel et commercial qui a compétence pour mobiliser du foncier dans une perspective d'aménagement du territoire, de développement durable et de lutte contre l'étalement urbain.

« L'EPF, un outil complémentaire de la politique d'aménagement foncier des collectivités »

VOIR AUSSI :
Théma N° 5

Un champ de compétence à prédominance urbaine

Les établissements publics fonciers contribuent en priorité à la mise en œuvre des politiques de la ville (habitat, logement...) ainsi qu'à l'amélioration du maillage urbain et des politiques de développement des activités économiques. Ils peuvent également agir dans un objectif de protection contre les risques technologiques et naturels, ainsi qu'à titre subsidiaire, de préservation des espaces naturels et agricoles.

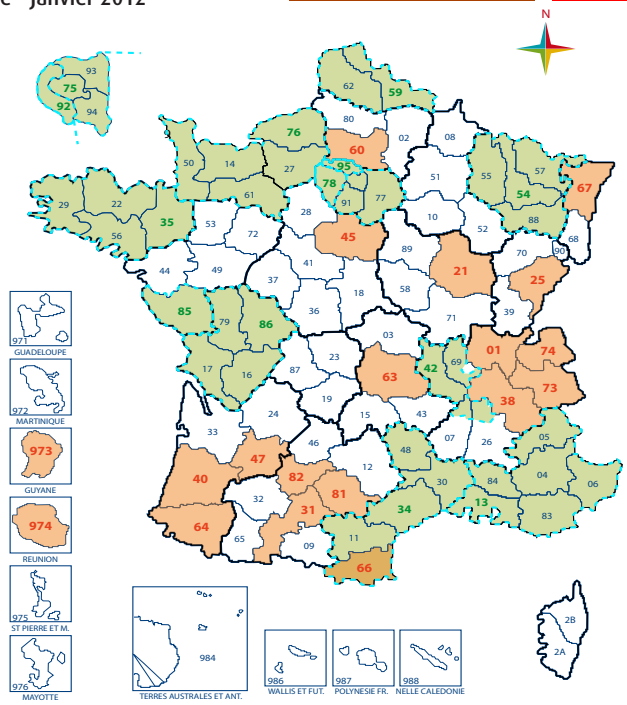
Les EPF jouent un rôle d'opérateur foncier au service de l'État ou des collectivités territoriales en assurant, pour le compte de ces derniers, le portage du foncier, la gestion des biens qu'ils ont acquis avant de les rétrocéder, et éventuellement des opérations d'aménagement de l'immeuble. Ils constituent un soutien matériel et financier pour concrétiser les projets des collectivités à court, moyen ou long terme.

Diversité des opérateurs fonciers

- Les EPF d'État : Dans le cadre de projets portés par des personnes publiques, ils constituent des réserves foncières, par des acquisitions foncières et des opérations immobilières, et le cas échéant réalisent des actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement des biens acquis.

- Les EPF locaux : Ils réalisent, pour leur compte, pour le compte de leurs membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement.

A l'instar des EPF, d'autres opérateurs fonciers ou financiers peuvent aussi intervenir spécialement dans la maîtrise du foncier agricole : les SAFER, l'association Terre de liens, l'Agence de l'eau, le conservatoire du littoral.



Le territoire des EPF

Compte tenu de leurs missions prioritaires liées aux activités économiques et au renouvellement urbain, l'action des EPF est principalement localisée en zone périurbaine. Toutefois, ses interventions peuvent concerner des collectivités de tailles plus réduites situées en zone rurale, étant entendu que le territoire de l'EPF s'étend sur l'ensemble du territoire des communes adhérentes à l'EPCI.

Action dans la maîtrise du foncier

Conformément à leur programme pluriannuel d'intervention, les EPF interviennent en tant qu'acteur dans la maîtrise du foncier pour soutenir l'État ou les collectivités territoriales dans des opérations de portage. L'EPF prend ainsi en charge le portage temporaire du foncier et l'ingénierie du projet (financement de l'acquisition).

L'acquisition du foncier par l'EPF peut s'opérer sous trois formes :

- l'acquisition à l'amiable
- l'exercice du droit de préemption (urbain, espaces naturels sensibles, périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains)
- l'expropriation

Notre regard

Le portage d'un projet foncier agricole par un EPF apporte un appui à la politique des collectivités dans une perspective d'aménagement du territoire par le financement différé et la gestion des biens intermédiaires qui représentent des investissements souvent lourds pour une collectivité.

L'acquisition d'un bien par l'EPF laisse du temps à la collectivité pour porter son projet à maturation, réaliser les études de faisabilité, monter un financement... et finaliser le projet. Le portage peut se réaliser à court, moyen ou long terme.

La gestion de l'espace rural demande une connaissance fine des enjeux et des compétences d'intervention que la SAFER maîtrise. Les relations entre EPF et SAFER se traduisent le plus souvent sur le territoire par des accords et conventions de partenariats.

Un EPF local joue un rôle d'intermédiaire entre la collectivité, les porteurs de projet et les populations. Dans certains cas, cela peut constituer un relais important pour objectiver des axes de développement. Toutefois, les collectivités n'ayant pas forcément vocation à acquérir le foncier agricole, d'autres solutions existent pour maintenir de l'activité agricole.

A savoir

Intervention EPF et SAFER

Dans le domaine du foncier agricole, les savoir-faire en matière d'études et d'interventions foncières sur l'espace rural de la SAFER en font un acteur incontournable de la gestion et de la maîtrise foncière. Dans la pratique, une répartition des rôles et une gestion de la coopération s'opèrent entre EPF et SAFER au moyen de conventions de partenariat.

Rétrocession

Les biens acquis par les EPF ont vocation à être rétrocédés au porteur de projet (collectivité territoriale, maître de l'ouvrage). Au terme d'une convention de portage, la durée et les modalités de rétrocession sont préalablement établies.

Financement mutualisé

L'EPF bénéficie d'une ressource fiscale propre, la taxe spéciale d'équipement. Il s'agit d'une taxe additionnelle aux taxes directes locales, dont le montant est défini par le conseil d'administration de l'EPF. Il est également financé par des contributions étatiques, des collectivités locales, des établissements publics et toute personne publique ou privée intéressée, emprunts, subventions, produits de son activité (cession de ses biens) des dons et legs.

Quelques expériences

On recense aujourd'hui sur l'ensemble du territoire français 13 EPF d'État et 18 EPF locaux. Plus de la moitié des départements français connaissent l'implantation d'un établissement public foncier. Ils se situent essentiellement sur les littoraux, les zones de montagne et autour des grands pôles urbains.

Un EPF local dans le Loiret

En région Centre, un EPF local a été mis en place il y a 4 ans dans le département du Loiret. Il comprend les communautés de communes de Beauce et Gâtinais et de Châtillon-Coligny, les communautés d'agglomération Orléans Val de Loire et Montargeoise et des rives du Loing ainsi que plus de 70 communes du département, membres à titre individuel.

Sa mise en place résulte du constat d'un marché foncier tendu et des difficultés pour les collectivités locales de mettre en place une véritable politique d'aménagement sans une maîtrise foncière de son territoire. Parmi les 6 grands axes d'intervention qui ont été définis, celui sur la préservation des espaces naturels et du patrimoine bâti prévoit la possibilité de portage de projets agricoles. Pour l'instant aucun projet de cette nature n'a été soumis à l'EPF.

Références Code de l'urbanisme

Introduction

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Les «périmètres» du foncier agricole

Une diversité de situations et d'approches

Fiches Théma

Ils le disent :

Maxime et Aline, *agriculteurs : "Depuis le temps qu'on avait envie de le faire, toutes les conditions semblaient réunies pour développer l'atelier d'élevage avec découpe et vente directe. Avec le projet de la commune de favoriser l'approvisionnement local de la cantine scolaire, on sécurisait financièrement... Le souci, c'est que le maire vient de me dire que l'exploitation va être impactée par l'agrandissement de la zone d'activité".*

André, *maire d'une commune rurale : "En matière d'aménagement du territoire, ça devient complexe pour prendre en compte toutes les orientations qui s'imposent à nous. Avec la révision du PLU, il faut intégrer les orientations du SCoT, et être en phase avec le SDAGE, le SRCE, le PRAD, le SRCAE et le PCET, sans parler du Grenelle de l'environnement ! D'un côté, la population demande une alimentation de qualité et de proximité, de l'autre, il faut préserver l'eau, la biodiversité et l'air. Face à ces orientations, il faut aussi garder des activités économiques et de la valeur ajoutée, entretenir la richesse de notre paysage, être toujours accueillant... L'agriculture peut concilier tout ça."*

Jean et Madeleine, *exploitants-propriétaires : "Pour la retraite on a prévu de quitter la région et de laisser l'exploitation à un jeune qui veut s'installer. On veut bien lui vendre la maison et lui louer le foncier, mais comme d'ici 5 à 10 ans des terres peuvent devenir constructibles et que la retraite agricole n'est pas bien élevée, on va sans doute garder une ou deux parcelles en attendant de vendre."*

Aurore, *infirmière : "S'installer à la campagne... un rêve devenu réalité avec l'acquisition de notre maison. Au début, le plus difficile a été d'apprendre à cohabiter avec le voisin agriculteur. Il avait ses habitudes. On a fini par trouver un terrain d'entente".*

Pour comprendre les symboles

- Fiche thématique
- Fiche outil
- Fiche expérience

Constats

L'agriculture, une activité économique structurante des territoires

Ne serait-ce que parce qu'elle met en valeur 62 % du territoire de la région Centre, l'agriculture influe directement sur le cadre de vie et sur la gestion des territoires. En tant qu'activité économique, elle contribue à leur équilibre financier.

Un enjeu économique, social, environnemental

Aujoud'hui la population active agricole ne constitue plus qu'une faible partie de l'ensemble de la population active. Pourtant elle contribue réellement à entretenir une dynamique du tissu rural en participant à la vie quotidienne des territoires. L'agriculture multifonctionnelle interagit avec l'ensemble de la société dans de nombreux domaines : sécurité alimentaire, emplois, énergie, paysages, qualité de vie, services aux collectivités, gestion d'espaces sensibles...

Sur le terrain, les nouveaux porteurs de projet, créateurs ou repreneurs d'entreprises agricoles, éprouvent bien des difficultés à trouver du foncier disponible pour s'installer (1). Or, La dynamique économique de certaines filières agricoles dépend directement du potentiel d'approvisionnement. L'équilibre économique des territoires peut alors être durablement affecté.

Une préoccupation constante

En région Centre, le facteur limitant à la dynamique agricole n'est pas le manque de candidats à l'installation, mais plutôt le manque de foncier disponible. Parmi les dispositifs existants en faveur du renouvellement des générations, l'anticipation de la transmission des exploitations agricoles constitue un outil d'aide à la décision utile aux responsables locaux pour élaborer une stratégie de gestion du territoire (2).

Au-delà de la phase de cessation d'activité, le foncier agricole doit faire l'objet d'une attention constante pour préserver la vie des entreprises agricoles, et entretenir une vitalité en matière de développement agricole. (3).

Des prises de conscience en évolution

La plupart des acteurs agissant sur le foncier s'accordent désormais sur le constat de l'effritement des espaces agricoles et de l'accentuation du phénomène ces dernières années. En région Centre, l'espace agricole accuse une perte de 54 000 ha en 10 ans, soit un taux de -2,3 %.

La prise de conscience et les moyens de lutte à mettre en œuvre dépendent en partie de la relation que les responsables locaux entretiennent avec l'agriculture, à commencer par leur rôle d'aménageur, notamment à l'occasion de la délimitation des zonages dans les documents d'urbanisme (5).

Pour autant, les propriétaires privés demeurent l'essentiel des bailleurs potentiels et constituent donc des acteurs primordiaux sur la question de la gestion du foncier.

Des causes multiples

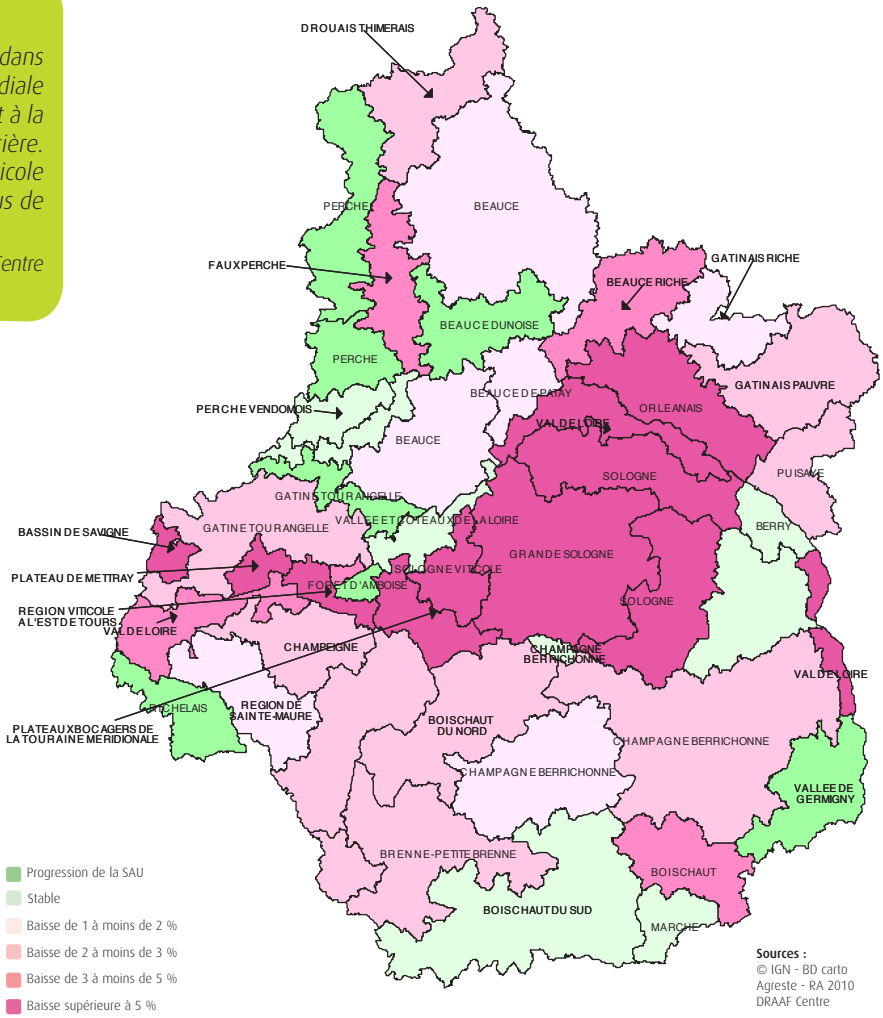
Selon les zones de pression foncière considérées, la diminution des surfaces agricoles peut être due à des changements de destination par artificialisation des terres (implantation d'habitats, d'équipements collectifs, d'infrastructures routières, de zones d'activités commerciales et industrielles, etc.), ou par retour en espaces naturels, notamment forestiers.

Contrairement à une idée reçue, en région Centre, le phénomène de l'étalement urbain s'avère moins important que la déprise, l'enfrichement, la constitution de réserves foncières, ou encore d'application des compensations écologiques, etc. qui ont tous pour conséquences de diminuer des surfaces agricoles.

La responsabilité de l'agriculture dans la production alimentaire mondiale suggère une vigilance accrue quant à la préservation de sa ressource foncière. On considère que la production agricole de la région Centre peut nourrir plus de 6 fois sa population.

Source : DREAL - DRAAF Centre

Evolution de la SAU entre 2000 et 2010



Imprimer

Des pressions diverses

La région Centre se caractérise par une relative faible densité de population (65 habitants au km², Insee, recensement de population 2008). La hausse démographique des dix dernières années, conjuguée à un renchérissement du prix de logements et des loyers, a repoussé de nombreux ménages hors des villes-centres. L'étalement urbain s'est propagé vers les couronnes des grands pôles et vers les aires moyennes. Ces mouvements de population contribuent à exercer une forme de pression foncière, notamment par extensification des couronnes des grands pôles urbains sur les espaces ruraux.

Parallèlement, les prix du foncier agricole flambent non seulement dans ces zones de pression foncière de type périurbain, mais aussi dans des zones de déprise agricole, là où d'autres activités non agricoles viennent directement concurrencer l'usage de l'espace (activité cynégétique, villégiature, autres activités de loisirs).

Sur d'autres parties du territoire régional où l'activité agricole perdure, la pression foncière sur les terres agricoles résulte plutôt d'une surenchère entre agriculteurs voisins (reprise des terres pour des grandes cultures au détriment d'autres filières de production), ou de spéculations foncières opérées par des propriétaires privés notamment dans l'optique d'améliorer une situation fragile lors de la retraite. Dans d'autres lieux, la qualité des productions sert de justification à la surenchère du prix des terres (exemple en zones viticoles).

Une agriculture dépendante

En région Centre, le mode de faire valoir le plus courant en agriculture reste la location des terres (85 %). Or, au fil du temps, l'éloignement de nombre de propriétaires de ce patrimoine foncier entraine une moindre sensibilité à la valorisation de ces espaces par l'agriculture. Ce phénomène est accentué lorsque la propriété familiale transmise par succession a atteint un tel degré de morcellement que la location des terres n'est même plus envisagée comme moyen de valorisation du patrimoine.

Parmi les autres grands types de stratégies de propriétaires fonciers, les investisseurs privés souhaitant diversifier leur patrimoine se tournent parfois vers l'acquisition de terres agricoles, avec des schémas de mise en valeur différenciés. (7)

Des collectivités territoriales sensibles aux demandes de produits de proximité et de modes de commercialisation en circuits courts (4) ou souhaitant introduire une gestion environnementale particulière s'orientent parfois également vers de l'acquisition foncière avec projet d'installation de certains types de porteurs de projet en agriculture.

Les zones de pression foncière

La gestion des terres agricoles n'est pas uniforme selon les territoires dans lesquels elle se situe. En région Centre, trois types de zones de pression foncière ont été identifiés :

- **Les espaces agricoles situés dans les franges urbaines ou périurbaines.** Dans ces zones la pression foncière résulte essentiellement de la proximité avec les agglomérations et les besoins en développement des espaces d'habitat, de zones commerciales et industrielles, des infrastructures, des espaces de loisirs... Le foncier agricole est alors souvent considéré par les collectivités territoriales comme un réservoir de foncier dans lequel elles vont pouvoir puiser quelques parcelles le moment venu, quitte à y mettre un prix supérieur à celui du marché du foncier agricole. Des propriétaires de parcelles agricoles situées dans ces zones entretiennent volontiers le phénomène de pression foncière en réservant leurs parcelles pour une urbanisation future qui sera bien meilleure rémunératrice. Le déclassement des espaces agricoles en zones à urbaniser, voire la réhabilitation de friches industrielles s'avèrent pratiquement irréversible.

- **Les espaces agricoles situés dans des territoires en "déprise".** Dans ces zones, la pression foncière s'exerce le plus souvent par la concurrence avec d'autres activités. Que ce soit en raison de la qualité des terres à faible potentiel agronomique et économique, ou lié à une baisse de la dynamique des filières agricoles, la rémunération des usages sur les terres agricoles est estimée insuffisante pour assurer une pérennité de l'agriculture. Elle conduit au délaissement de la mise en valeur du foncier par l'agriculture. Les espaces ont tendance à retourner à la friche, au boisement, voire à de la gestion d'espaces naturels destinés aux loisirs et à la chasse. Les prix pratiqués peuvent atteindre des niveaux incompatibles avec la réinstallation de porteurs de projets agricoles. En revanche, les terrains eux-mêmes peuvent éventuellement être reconvertis pour l'agriculture si besoin.

- **Les espaces agricoles situés dans des zones où l'activité agricole n'est pas remise en cause**. La pression a pour origine le phénomène d'agrandissement des exploitations existantes et la standardisation des systèmes d'exploitation (simplification des systèmes, disparition d'ateliers de production, etc). A terme, ces zones connaissent une perte de diversité des productions agricoles au profit de la banalisation des espaces par l'augmentation de la production de grandes cultures, et une fermeture de l'accès au foncier pour tout nouveau porteur de projet en agriculture, surtout lorsqu'il n'est pas originaire du milieu agricole.

Ces types de zones de pression foncière ne sont pas exclusifs les uns des autres. Sur un même territoire, une ou plusieurs de ces problématiques peuvent coexister, rendant complexe la gestion et la prise de décision en matière d'aménagement du territoire. Cette typologie issue d'une analyse régionale rejoint en partie une classification présentée dans un rapport pour l'OCDE (3).

Dans notre dossier, les pistes d'actions envisagées peuvent, selon les contextes, être développées sur ces 3 principaux types de territoires.

Indicateurs

Consommation de l'espace en région Centre (1)

- **Accélération de l'artificialisation** : 40 % en plus entre les périodes 1995–2003 et 2006-2010
- "**30 % des surfaces en zone d'activité sont vacantes**, soit environ **4500 ha** disponibles. Cela équivaut aux surfaces nécessaires pour la région sur les quinze prochaines années".

Répartition des usages du territoire en 2010 (2)

Agriculture et pisciculture 62,3 %
Espaces naturels et boisés 26,6 %
Urbanisation 8,6 %
Surfaces sans usages explicites 2,5 %

Imprimer

Enjeux

Côté collectivité

- Elaborer un projet de territoire structurant (orientations)
- Planifier un développement harmonieux en tenant compte des différentes échelles de territoire
- Mettre en œuvre les dispositifs réglementaires en cohérence avec les politiques publiques (préserver les ressources naturelles, eau, biodiversité, air, ... et préserver les espaces agricoles)
- Répondre aux attentes de la société
- Soutenir le développement économique y compris agricole

Côté propriétaires fonciers

- Entretenir et valoriser son patrimoine
- Rester libre de l'utilisation de son bien (louer ou pas, choisir son repreneur, reprendre la jouissance ou sortir d'un contrat, changer la destination/ l'orientation du bien)
- Retirer un revenu, faire fructifier un bien

Côté agriculture

- Disposer de terres agricoles pérennes (maintien d'activités existantes, installation de nouveaux agriculteurs sur des projets économiquement viables...)
- Exercer son activité professionnelle dans de bonnes conditions de cohabitation avec les autres activités et usagers du territoire (circulation des matériels agricoles, enclavement de l'exploitation agricole, règlementation des pratiques agricoles...)
- Faire des améliorations du fond loué sur la durée, s'engager dans un contrat pluriannuel

Maîtriser le foncier ?

La maîtrise du foncier relève d'un sens particulier et d'un sens plus large : pour le législateur et les collectivités il s'agit d'acquérir du foncier alors que pour une partie des citoyens, la maîtrise du foncier peut s'entendre en termes de "liberté de choix de gestion, définition d'une direction, d'orientations".

Appliquée à tout espace, la maîtrise du foncier dépend de la propriété du sol (propriétaire privé individuel, propriétaire public, ou autre forme de propriété collective). En matière de contrôle de propriété, plusieurs méthodes co-existent (acquisitions forcées ou amiables). La gestion du foncier demeure du ressort des propriétaires qui définissent leur stratégie en fonction de leurs besoins et des orientations qu'ils partagent –ou non- avec les collectivités locales.

Les motivations d'acquisition du foncier par des collectivités peuvent être variées, par exemple :

- Préserver et gérer des espaces naturels sensibles avec imposition d'un règlement adapté à la nature de l'enjeu (périmètres de protection des captages d'eau potable, zones Natura 2000, ou tout autre zone à enjeu environnemental particulier) (6)
- Eviter un risque de changement d'orientation de terres agricoles
- Limiter une surenchère des prix, en faisant jouer son droit de préemption via la SAFER
- Constituer une réserve foncière
- Installer un nouveau porteur de projet (pour l'approvisionnement alimentaire local ou autre projet).

Entre objectifs recherchés, coût financier de l'opération, implication des acteurs, état de la dynamique du secteur agricole dans ce lieu, responsabilisation, gouvernance locale... les expériences montrent qu'il n'existe pas de solution unique. De même, les conflits autour de la coexistence de plusieurs activités ou usages du territoire peuvent requérir plusieurs postures pour assurer un équilibre dans les relations locales. (9)

Le portage du foncier est un montage qui permet de financer tout ou partie d'une transaction foncière pendant une période définie, en lieu et place de l'agriculteur qui ne peut pas acquérir dans l'immédiat le foncier dont il a besoin (terrains pour les bâtiments d'exploitation, parcelles indispensables à la sécurité de l'exploitation...).

La maîtrise foncière n'est pas la seule solution pour les collectivités surtout lorsque les propriétaires sont attachés à conserver leur patrimoine. Parmi les autres solutions évoquées dans ce dossier, la préservation du foncier agricole peut également s'opérer par l'incitation à la recherche de solutions de gestion pour la remise en culture de parcelles, la gestion d'espaces en commun et autres formes d'organisation. (8)

Pour aller plus loin

(1) DREAL et DRAAF Centre, 2012, Consommation de l'espace en région Centre, Point de vue de l'Etat

(2)DRAAF Centre, 2011, dossier Utilisation du territoire

(3) OCDE, 2009, La conversion des terres agricoles, Dimension spatiale des politiques agricoles et d'aménagement du territoire

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Réussir une installation

Installer un porteur de projet : quel accès au foncier ?

Ils le disent :

Antoine, *maire et agriculteur sur une commune rurale : "Je souhaite valoriser des terres en friche sur ma commune, mais ne je connais pas bien les outils qui peuvent me permettre d'y installer un agriculteur".*

Thibaud, *en attente d'installation : "Après 10 ans d'expérience en tant que salarié agricole, je souhaite m'installer à 30 ans avec ma femme et mes enfants, c'est un projet qui me tient à cœur. Mais sans foncier, mon projet ne peut voir le jour".*

Constats

Côté collectivité

- La logique d'aménagement et de développement durable conduit la collectivité à considérer l'agriculture pour ses différentes fonctions et services rendus à la société : création d'emplois non ou peu délocalisables, approvisionnement local en produits frais et de saison, préservation des paysages et des écosystèmes, créations de ceintures vertes en zones urbaines, valorisation des friches, etc.

- Les besoins d'approvisionnement en produits locaux conduisent également des collectivités à vouloir installer un nouvel agriculteur, souvent en maraîchage.

- L'acquisition de foncier peut être onéreuse pour une collectivité. Avec le même budget, elle pourrait soutenir plusieurs exploitations et renforcer des filières existantes sur son territoire.

- Lorsque la collectivité négocie en direct du foncier, elle peut provoquer une inflation des prix avec des répercussions sur le marché du foncier.

- Dans certains projets d'installation d'agriculteurs le choix du candidat à l'installation se fait parfois sans appel d'offre. La collectivité peut être poursuivie pour concurrence déloyale vis à vis des autres candidats.

Côté agriculture

La région Centre, première région agricole par la surface utilisée n'échappe pas à la règle. La gestion du foncier agricole représente un réel enjeu sur la transmission des exploitations et le devenir de l'agriculture pour les prochaines années.

Source : Agreste recensement 2010

D'après le recensement Agreste 2010, en région Centre :

- 55 % des installations sont aidées. Ce sont des installations d'agriculteurs de 18 à 39 ans, ayant bénéficié de soutien financier pour la mise en œuvre d'un projet économiquement viable : dotations, prêts bonifiés et déductions de charges sociales et fiscales.

- 30 % des installations aidées se font en dehors du cadre familial. Ces jeunes ne sont, pour la plupart, pas issus du milieu agricole.

- 62% des plus de 50 ans ne connaissent pas le devenir de leur exploitation, ce qui représente près de 30% de la SAU en région Centre.

L'accès au foncier est problématique pour le porteur de projet en raison :

- Du prix des terres en zone de pression foncière qui ne permet pas au candidat à l'installation de construire un projet économiquement viable. Elle concerne aussi bien les espaces périurbains, de céréaliculture que les territoires de chasse.

- Des difficultés rencontrées pour reprendre d'importantes exploitations. Aujourd'hui certaines exploitations ont un prix de reprise tellement élevé qu'aucun jeune porteur de projet ne peut se lancer avec un poids de départ aussi fort. Cette situation résulte soit d'un phénomène d'agrandissement des exploitations individuelles, soit du développement de sociétés.

- D'un environnement parfois peu propice au fonctionnement de l'exploitation. En zone périurbaine, l'enclavement de parcelles et le mitage des espaces agricoles convoités pour le développement de nouvelles activités, d'infrastructures et d'habitats, rendent difficile la circulation d'engins, la construction de bâtiments agricoles ou de la maison d'habitation à proximité des cultures.

Témoignage

"En quelques années, nous avons vu les paysages de notre commune rurale évoluer. Les exploitations arboricoles ne trouvent pas de repreneurs et l'urbanisation se développe".

***Stéphane**,*
maire d'une commune périurbaine

Enjeux

Côté collectivité

- Trouver un équilibre raisonné dans le nécessaire développement économique (zones d'activités, infrastructures de transports...) et démographique (zones d'habitats, de services et d'équipements)

- Offrir un cadre de vie à la société civile :
  - Entretien du paysage, gestion des espaces naturels et création de poumons verts en zone urbaine
  - Proposition de produits de proximité et de qualité

- Répondre aux sollicitations des porteurs de projet en agriculture et notamment leur faciliter l'accès au foncier. Les filières et les activités agricoles du territoire contribuent au développement économique global de la commune

Côté agriculture

D'une manière générale

- Assurer le renouvellement des générations (continuer à avoir des voisins agriculteurs, pouvoir préserver un potentiel d'entraide, ...)

- Préserver un potentiel de production et pérenniser les filières

Pour le candidat à l'installation

- Trouver du foncier sans changement de destination programmé

- Bien négocier son projet avec les différents acteurs (propriétaires, cédants, autres agriculteurs et collectivité)

- Monter un projet solide, viable, vivable et pérenne

Problématiques

Lorsqu'elle se mobilise pour l'installation d'un agriculteur sur son territoire, la collectivité s'interroge sur la manière dont elle peut agir :

Quels sont les outils qui lui permettent d'afficher une volonté forte de soutien à l'agriculture locale ?

Comment faciliter l'installation d'un porteur de projet qui veut devenir agriculteur mais qui ne dispose pas de foncier ?

Méthodes

Qu'elle soit propriétaire de foncier ou non, la collectivité a un rôle à jouer dans le maintien et le développement d'une activité agricole sur son territoire.

La collectivité est propriétaire d'espaces qu'elle souhaite valoriser

Connaître et diagnostiquer les espaces par une analyse qualitative et fonctionnelle (1) :

- structure du foncier (de taille suffisante, faiblement morcelé, non enclavé, accès à l'eau pour certaines filières/forage)
- nature des sols (études pédologiques et hydrauliques)
- accès aux terres, bâtiments et logements
- conditions de circulation d'engins agricoles
- proximité des structures d'approvisionnement, de transformation
- débouchés de commercialisation

Lorsque les conditions sont réunies pour démarrer un projet agricole, le projet d'installation peut alors être envisagé.

Rechercher le candidat notamment via le Répertoire Départemental à l'Installation et rédiger un cahier des charges pour l'appel d'offre.

Valider le projet du candidat qui doit être économiquement viable avant de démarrer toute activité. Le candidat a la possibilité de se former et d'être accompagné dans ses démarches, notamment pour réaliser les études technique et économique (dont études de marché).

Sélectionner le candidat parmi ceux répondant aux critères du cahier des charges.

Obtenir l'autorisation d'exploiter auprès de la DDT. C'est le candidat qui en fait la demande avant de signer un bail ou un acte de vente. Cette procédure administrative appelée «Contrôle des Structures», est indispensable à l'exploitation de terres. (2)

La CDOA donne son avis sur l'autorisation d'exploiter au regard de l'orientation des productions et l'aménagement des structures définies sur le département.

Ce dispositif a pour but de limiter les agrandissements abusifs au profit des installations ou encore d'empêcher le démantèlement d'exploitations viables.

En définitive, les diverses études et démarches administratives impliquent fortement le candidat qui doit avoir construit solidement son projet.

La collectivité doit avoir à l'esprit que cette étape est longue et incompressible face à l'attente d'une installation, mais qu'elle est nécessaire pour pérenniser l'activité en projet.

La collectivité n'est pas propriétaire

Lorsque le foncier appartient uniquement à des propriétaires privés, la collectivité n'est pas moins limitée pour agir. Avec l'appui de diverses structures, elle peut préserver des espaces agricoles, acquérir, faire porter du foncier, ou encore soutenir les projets locaux.

Planifier pour protéger le foncier et réserver des espaces agricoles : Les zones agricoles protégées et les périmètres de protections des espaces agricoles et naturels sont deux outils qui permettent de tracer des limites pérennes autour des espaces agricoles. Ils n'encouragent pas à la rétention de foncier sur les franges urbaines.

Anticiper et se constituer des réserves foncières, tout comme il est possible de le faire pour la création de zones d'activités, artisanales ou commerciales. La recherche de terres et la gestion du foncier peut se faire en lien avec la SAFER, organisme agricole doté d'un droit de préemption lié à ses missions de service public ou avec un établissement public foncier (EPF) s'il existe.

Faire porter le foncier à d'autres structures : Les fonds communs de placement (ex : La foncière de Terre de liens), les groupements fonciers agricoles (16) et autres apporteurs de capitaux permettent d'acquérir du foncier, d'investir dans des biens mobiliers et immobiliers et de les louer à des agriculteurs.

Soutenir les initiatives locales par l'attribution d'aides financières aux porteurs de projet (dotations, subvention à l'investissement, aide en garantie) en complémentarité des aides classiques à l'installation, ou par la création d'espaces tests agricoles en partenariat avec les établissements de formation, qui ont vocation à former et accompagner les porteurs de projets avant qu'ils ne créent leur entreprise. Les collectivités contribuent à anticiper le renouvellement des générations pour les années à venir, garant du maintien d'une activité agricole sur les territoires.

Faciliter la mise en réseau d'acteurs locaux pour la recherche de foncier et de logement dans le but d'une installation.

Pour comprendre les symboles

- Fiche thématique
- Fiche outil
- Fiche expérience

Imprimer

Outils

ZAP : servitude d'utilité publique annexée au PLU pour protéger des zones agricoles présentant un intérêt général en raison de la qualité de la production ou de leur situation géographique. (6)

PAEN : Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (droit de préemption et d'expropriation, et élaboration d'un programme d'action). (7)

Les formes de portage du foncier (GFA, fonds communs de placement, apporteur de capitaux, SAFER) (7)

La Foncière de Terre de Liens : la foncière est alimentée par des dons privés dont les investisseurs ne perçoivent pas en retour de rémunération mais des avantages fiscaux. Le fermier contracte le plus souvent un bail à clauses environnementales (en général, projets en agriculture biologique). (9)

Le répertoire départemental à l'installation RDI est un carnet d'adresses qui permet, en exclusivité, une diffusion des offres et demandes au niveau départemental, régional voire national via un réseau. Ce dispositif qui ne concerne que les projets d'installation hors cadre familial s'adresse aux candidats à l'installation issus ou non du milieu agricole et à tous les cédants potentiels d'exploitation et agriculteurs recherchant un associé. (3)

Les outils d'entretien du foncier agricole (salariat, mandat de gestion, bail de carrière, ferme relais...). (8 et 10)

EPF : Etablissement Public Foncier. (17)

Expériences

Une installation pour préserver le caractère agricole du territoire : l'expérience de la commune de Semoy (45)

Après le rachat de 5 ha de terres agricoles rendues vacantes au départ en retraite d'un exploitant, la commune souhaite installer un agriculteur pour préserver son caractère rural menacé par l'urbanisation. Elle a rencontré 5 candidats par le RDI et doit, avant de faire son choix, identifier une maison d'habitation à proximité des terres pour le futur exploitant. (1)

Autre expérience

Installer des maraîchers, une opération qui se prépare (37)

La Communauté d'agglomération de Tour(s)plus a confié à la Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire et à la SAFER une mission d'étude et d'animation foncière afin notamment d'identifier des sites propices à l'installation de porteurs de projets en maraîchage. La première phase de l'étude s'appuie à la fois sur une approche des contraintes pédologiques à la production maraîchère (à partir des données des cartes des sols) et sur le regard de jurys d'agriculteurs locaux sur le territoire. La deuxième phase comportera une analyse des données foncières et des entretiens individuels avec des agriculteurs en place sur les sites identifiés comme les plus favorables.

Notre regard

Les facteurs de réussites

- La volonté politique de soutenir et maintenir une activité agricole sur le territoire. Elle ne se résume pas seulement à la réussite d'une installation mais surtout à la capacité à accompagner une véritable dynamique agricole dans la durée.

- La complémentarité des différents organismes intervenant sur le foncier, notamment pour favoriser la transmission de foncier en faveur de l'installation.

- La solidité du projet professionnel du candidat à l'installation et l'adéquation avec son projet de vie personnel et familial.

- La qualité de la médiation entre porteur de projet, cédant, propriétaire et éventuellement la collectivité au stade de la contractualisation, pour que chaque partie sorte gagnante de la négociation.

Les freins

- L'introduction de déséquilibres entre exploitations, ou l'absence de prise en compte des attentes des exploitations présentes sur le territoire, nécessitant un soutien pour perdurer.

- Une appréciation incomplète des conditions nécessaires à l'installation (localisation des terres, qualité des sols, type de contrat de location, potentiel de commercialisation, circulation des engins agricoles...).

- La préparation d'un projet d'installation sans réelle sélection de candidats.

- La sous-évaluation des délais nécessaires à la réalisation d'une démarche d'installation.

Pour aller plus loin

Point Info Installation www.pii-centre.fr

Répertoire Départ Installation www.repertoireinstallation.com

Ils l'ont fait et vous ! Les visages de l'installation en région Centre - Chambre régionale d'agriculture Centre/ARASEA, Juin 2010

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Anticiper la transmission des exploitations

Agriculteurs, propriétaires et élus : assurer ensemble la pérennité du foncier agricole

Ils le disent :

Pierre, *maire d'une commune rurale, membre d'un syndicat mixte de pays : "Le repérage des exploitants agricoles que la Chambre d'agriculture vient de réaliser nous a fait prendre conscience des enjeux du renouvellement des générations en agriculture. Sur notre territoire, l'urbanisation a tendance à grignoter le foncier agricole. Une réflexion sur le fond a donc été engagée. Objectif : encourager la transmission des terres au profit de l'installation de jeunes agriculteurs".*

Stéphane, *originaire du milieu urbain : "J'ai toujours voulu être agriculteur. Impensable pour ma famille, mais grâce au Répertoire Départ Installation, j'ai pu trouver une exploitation et l'accompagnement indispensable par un conseiller installation–transmission pour que mon projet aboutisse. J'ai aussi eu la chance de rencontrer un cédant et des propriétaires qui voulaient vraiment installer un jeune agriculteur".*

Constats

Côté collectivité

- La Région Centre perd 6 600 hectares de terres agricoles chaque année (entre 2006 et 2010) soit l'équivalent de 70 exploitations agricoles.

- Le rythme d'artificialisation des terres s'est accéléré : plus 40 % entre les périodes 1995 – 2003 et 2006 – 2010 (respectivement 3 800 ha/an et 5 300 ha/an artificialisés).

Côté agriculture

- En 10 ans, la perte du foncier agricole se traduit par une baisse de la production brute standard (PBS) de l'ordre de 70 millions d'euros et par la disparition de 24 % d'exploitants agricoles, passant de 33 000 à 25 000 en 2010.

- La population des exploitants agricoles accuse un vieillissement : 61% d'exploitants de 50 ans et plus en 2010, contre 50% en 2000.

- Parmi les exploitants de 55 ans et plus, 63 % se disent incertains quant à leur succession.

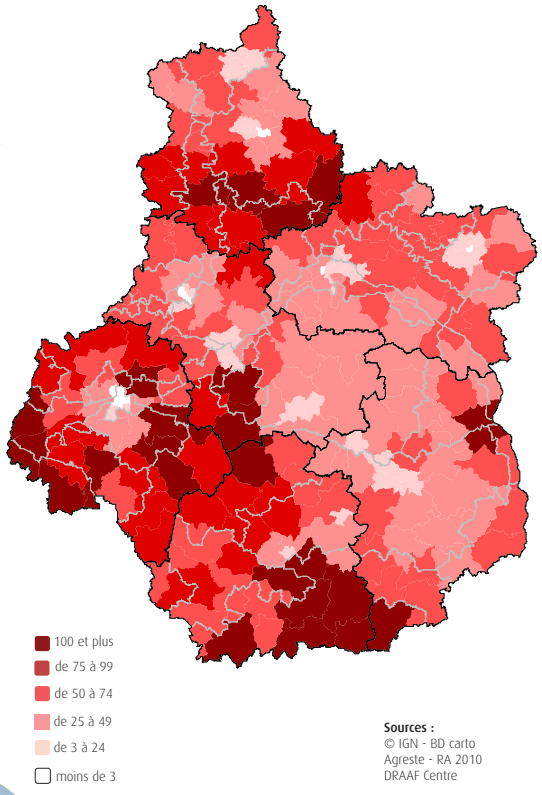
- 64 % de la surface agricole utile en région Centre est en location entre tiers.

- Le nombre élevé de candidats à la création/reprise d'entreprises agricole inscrits au Répertoire Départ Installation (RDI) témoigne de l'attractivité du secteur agricole de la région, et des difficultés pour accéder au foncier disponible.

- 30 % des installations aidées sont réalisées "hors du cadre familial", dont une partie a bénéficié d'un accompagnement partiel ou total par le RDI.

L'un des principaux facteurs limitants en agriculture n'est pas le manque de porteurs de projet, mais la difficulté à accéder à du foncier disponible.

Nombre de chefs ou premiers coexploitants par canton de plus de 55 ans en région Centre



Sources :
© IGN - BD carto
Agreste - RA 2010
DRAAF Centre

Maintenir un tissu rural vivant

Le rythme de diminution du nombre d'exploitations agricoles pose le problème du renouvellement des générations en agriculture. Moins d'actifs agricoles, moins de voisins professionnels, moins d'activités, moins de fréquentation des services locaux... A terme, c'est la pérennité des filières agricoles qui est en jeu, et par suite, l'économie locale et l'aménagement des territoires.

La transmission des exploitations vers de nouveaux candidats à l'installation en agriculture représente un enjeu majeur pour le maintien du tissu rural vivant. L'agrandissement des exploitations a ses limites. Devenues trop importantes, les exploitations ne trouvent plus de preneur.

Sensibiliser les acteurs concernés

La transmission d'exploitations viables et accessibles nécessite de sensibiliser les agriculteurs. Leur exploitation doit rester d'un bon niveau de production pour attirer un repreneur (continuer à investir même s'il n'y a pas de repreneur connu).

De leur côté, propriétaires privés et collectivités locales ont tout intérêt à préserver une valorisation des espaces par l'agriculture (pour maintenir une valeur patrimoniale et une économie locale dynamique).

Mobiliser les ressources

L'engagement d'une réflexion sur l'étalement urbain, et plus généralement sur la consommation des espaces agricoles, nécessite d'élaborer un projet agricole. Pour se faire, le diagnostic peut démarrer par une approche sur la cessation d'activité et la transmission des exploitations.

Enjeux

Côté collectivité

- Approfondir la connaissance du milieu agricole et ses problématiques spécifiques
- Anticiper le devenir de l'agriculture et apporter des réponses aux sollicitations des candidats à l'installation (1) sans foncier
- Pouvoir s'appuyer sur un interlocuteur fédérateur dans le monde agricole
- Déterminer des perspectives claires pour les propriétaires fonciers et pour les agriculteurs
- Permettre la réalisation de projets agricoles variés et consolider les projets existants

Côté agriculture

D'une manière générale

- Anticiper pour maintenir l'activité agricole sur les territoires par la réalisation d'opérations de repérage
- Sensibiliser les cédants à la transmission à un nouvel agriculteur et favoriser l'installation plutôt que l'agrandissement lorsque cela est possible
- Accompagner les futurs cédants et les porteurs de projet pour la création/reprise d'entreprises viables et vivables
- Alimenter le RDI avec des offres diversifiées

Pour cédant et/ou propriétaire

- Valoriser son capital d'exploitation pour s'assurer un revenu pour la retraite
- Transmettre son entreprise pour qu'elle perdure et se développe (7)

Problématiques

La transmission d'exploitations ou de foncier agricole en faveur de l'installation de nouveaux porteurs de projet dépend en grande partie des relations entre les agriculteurs cédants et leurs propriétaires. L'information réciproque suffisamment en amont du transfert de l'outil de production favorise l'établissement d'un climat de confiance pour l'accueil du candidat à la reprise.

Qu'elle soit dans le cadre familial ou non, la transmission se prépare au moins 5 ans à l'avance. Ce délai permet entre autre de prévenir d'éventuels changements de destinations de foncier agricole, d'apporter le plus tôt possible aux futurs cédants, toutes les informations relatives à la cessation d'activité, et d'envisager leur propre avenir (montant de retraite faible en agriculture).

Pour une collectivité locale, s'interroger sur la part de l'activité agricole dans l'économie locale, c'est se donner les moyens de décider et d'agir. En connaissant mieux les caractéristiques, les enjeux, les contraintes... la collectivité sera mieux à même de se forger une vision sur les potentialités de ce secteur d'activité.

Face à la recherche d'équilibre entre le développement local et l'aménagement du territoire, la collectivité locale pourra plus facilement gérer les espaces naturels et agricoles en situations d'attente et de constitution de réserves foncières pour d'autres projets.

Méthodes

Anticiper le devenir du foncier

L'élaboration d'un projet stratégique de territoire repose sur une connaissance fine des éléments constitutifs et des dynamiques de ce territoire. Concernant le volet agricole, parmi les diverses méthodes de diagnostic, l'approche par l'anticipation du devenir du foncier et du potentiel agricole apporte des compléments indispensables aux gestionnaires locaux.

Recenser les entreprises

Le recensement des exploitants et de leur projet de cessation d'activité constituent une première étape dans la démarche territoriale locale. Apprécier l'ampleur du phénomène, analyser les impacts sur les filières, localiser les zones de foncier potentiellement libérables, identifier les projets de développement...

Selon les objectifs déterminés, l'opération dite de "repérage" permet de rencontrer les agriculteurs, recenser les projets, caractériser les exploitations à transmettre, informer et sensibiliser les agriculteurs qui envisagent de cesser leur activité, notamment ceux qui n'ont pas de repreneurs identifiés.

Cartographier pour gérer

Intégré dans une démarche de projet de territoire, le repérage consiste à établir un terrain de relations entre des acteurs locaux autour d'une problématique de gestion de l'espace et/ou des préoccupations d'une filière. A l'issue de la phase d'enquête et de restitution des résultats, les participants élaborent un plan d'actions pour maintenir une dynamique agricole sur les territoires dans la durée.

Les étapes de l'opération de repérage

- Constitution d'un comité de pilotage local, (élus territoriaux, responsables professionnels agricoles, techniciens, administratifs, ...)
- Détermination des objectifs spécifiques de l'opération et des modalités de l'enquête
- Réalisation des entretiens
- Traitement et analyse des données
- Restitution des résultats, réflexion sur les suites à donner
- Mise en place d'un programme d'actions et de suivi

Outils

L'opération de repérage des exploitants sans successeur

Ce dispositif est mis en œuvre par les Chambres d'agriculture dans le cadre du Programme pour l'installation agricole et le développement des initiatives locales (PIDIL). (3)

Il s'adresse à des territoires de projet soucieux du devenir de l'agriculture et de la gestion de l'espace, ainsi qu'aux filières agricoles. Selon l'importance du secteur ou le nombre d'exploitants à contacter, il peut être programmé en une ou plusieurs phases.

Il permet de dresser un état des lieux à un moment donné, de visualiser des enjeux particuliers (utilisation associée de la cartographie si besoin), de définir un programme d'action et de suivre les évolutions à quelques années d'intervalle.

Le repérage permet de collecter et d'analyser les caractéristiques des exploitants (nombre, âge...), des entreprises (statut juridique, productions, surfaces, modes de faire valoir,...), d'identifier des projets (projets de développement, besoins en main d'œuvre, conditions de cession envisagées, connaissance d'un successeur potentiel, surfaces libérables, ...).

Il constitue un moyen de sensibiliser les acteurs d'un territoire (élus, responsables professionnels agricoles, techniciens d'OPA, administratifs...) à la gestion des espaces et de l'économie locale, et de porter un premier niveau d'information aux agriculteurs et aux propriétaires sur les démarches et enjeux de la transmission du foncier.

Le Répertoire Départ Installation (RDI)

Le RDI, c'est un outil et des services mis à disposition des porteurs de projet par les Chambres d'agriculture, dans le cadre d'un réseau national. Il complète les dispositifs de renouvellement des générations en agriculture.

Il s'adresse à tous types de porteurs de projet : candidats à l'installation en agriculture hors cadre familial, exploitants sur des petites surfaces nécessitant d'être confortées, exploitants agricoles, propriétaires fonciers, ainsi qu'aux collectivités territoriales.

Il permet :

- d'identifier le foncier à transmettre, et de caractériser les exploitations (en région Centre, un audit d'exploitation est réalisé avant inscription d'une offre sur le répertoire)
- d'aider les cédants ou les sociétés à élaborer une offre d'exploitation ou d'association attractive pour un repreneur
- d'accompagner les mises en relation entre offre et demande selon les besoins
- de préciser avec le créateur/repreneur d'entreprise son projet et de rechercher une offre de foncier ou d'association adaptée à ses besoins.

à savoir

Le repérage

Une approche pertinente à l'échelle d'un territoire de projet (Pays, Communauté de communes, Parc Naturel Régional...) pour faciliter la mise en place d'actions ultérieures adaptées, notamment en faveur de la transmission du foncier à des candidats à l'installation.

Le Répertoire Départ Installation

Favoriser la transmission des exploitations agricoles en rapprochant les porteurs de projet souhaitant s'installer en individuel ou en société, et les exploitants (ou propriétaires) en recherche d'un repreneur ou d'un associé.

Autres outils

Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) interviennent dans la transmission de foncier agricole par :

- le portage foncier
- la Convention de Mise à Disposition
- la recherche d'investisseurs-bailleur

Pour comprendre les symboles

Fiche thématique
Fiche outil
Fiche expérience

Expériences

Favoriser la transmission et l'installation agricole en Pays Touraine Côté Sud (37)

Le Pays Touraine Côté Sud situé sur l'arrondissement de Loches couvre 4 communautés de communes. En 2008, suite à la prise de conscience des élus locaux sur les difficultés du maintien des exploitations agricoles et des difficultés d'accès des jeunes au foncier, une opération de repérage a été commanditée à l'ADASEA d'Indre-et-Loire. Objectifs : réfléchir aux solutions possibles à partir d'informations précises sur les disponibilités à court et moyen termes de terres agricoles. A l'issue des enquêtes et des restitutions, un programme d'action sur 2 ans a été élaboré par les acteurs locaux. L'ensemble des actions identifiées se répartit en 3 grands volets : transmission, installation, et valorisation du territoire. (2)

Autre expérience

Maintenir les activités économiques sur la Communauté de Communes Cher Sologne (41)

Soucieuse de son développement économique, la Communauté de communes Cher Sologne a entamé une réflexion multisectorielle sur le maintien des activités économiques de son territoire. Dans ce cadre, une opération de repérage a été réalisée en 2007 par l'ADASEA de Loir-et-Cher. Le programme d'actions élaboré en partenariat avec la Chambre d'agriculture à l'issue de l'enquête a permis de travailler sur :

- l'accompagnement des entreprises par rapport aux choix de transmission,
- la sensibilisation des propriétaires sur la partie locative des terres qui allaient se libérer,
- un volet "Impact sur le territoire" (à l'aide d'une cartographie à l'échelle communale) qui a débouché sur des solutions pour soutenir l'installation d'agriculteurs et l'appui aux filières locales. (3)

Notre regard

L'agriculture est un secteur d'activité complémentaire à l'économie locale au même titre que le commerce, l'artisanat ou l'industrie. En tant que facteur de production, le foncier agricole nécessite une attention particulière dans l'élaboration des projets de territoire.

La préservation du foncier agricole et le maintien des agriculteurs passe par une volonté politique forte des élus locaux, des responsables professionnels agricoles et par les stratégies patrimoniales des propriétaires privés.

Les opérations de repérages constituent une première étape dans l'élaboration d'un projet agricole. Sans l'implication de l'ensemble des partenaires de la gestion de l'espace, elles n'auront qu'un effet limité.

Outre le fait d'assurer le renouvellement des générations, l'installation de jeunes agriculteurs permet d'insuffler un nouveau dynamisme sur les territoires.

L'ensemble des organisations professionnelles agricoles dont les Chambres d'agriculture sont à même d'accompagner les collectivités locales dans leurs orientations en faveur de l'agriculture.

Pour aller plus loin

Contacts : Chambres départementales d'agriculture – Service Installation Transmission
www.chambres-agriculture.fr
www.repertoireinstallation.com
www.safer.fr
www.notaires.fr

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Maintenir l'agriculture sur son territoire

Du diagnostic territorial au programme de développement agricole

Ils le disent :

Dominique, *maire d'une commune rurale : "Le nombre d'exploitations diminue sur la commune, elles ne trouvent pas de repreneurs. J'accompagne le développement du commerce et de l'artisanat sur mon territoire, que puis-je faire pour l'agriculture ?"*

Nicolas, *jeune agriculteur : "Les bâtiments d'élevage ne sont plus aux normes, je reprends l'exploitation familiale pour m'installer en grandes cultures".*

Frédéric, *agriculteur sur une commune périurbaine : "Je ne suis plus que le seul producteur sur la commune, les structures d'approvisionnement, de transformation et de commercialisation se situent loin de mon exploitation".*

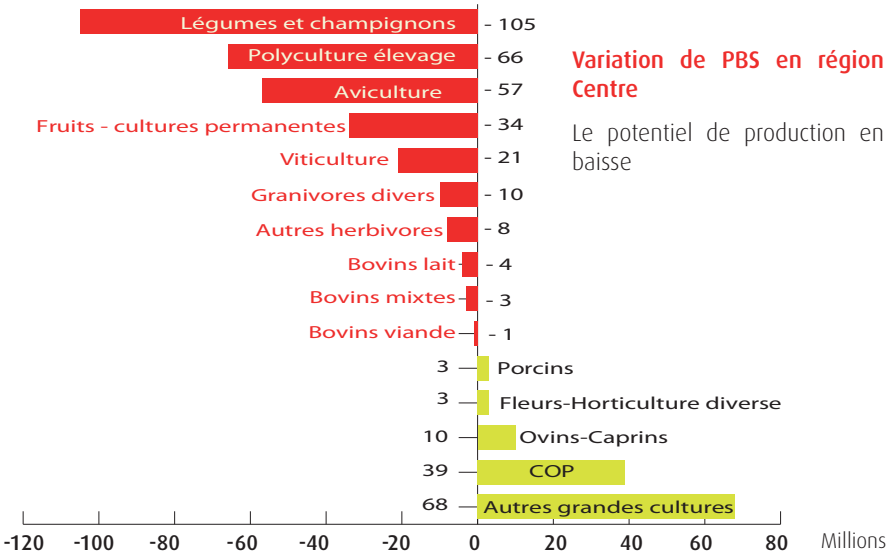
Constats

Côté collectivité

- L'économie du territoire repose sur une complémentarité des secteurs d'activités. Les filières locales, constituées d'un maillage de producteurs et d'un réseau d'entreprises d'approvisionnement, de transformation et de commercialisation, génèrent des emplois et de la valeur ajoutée. Elles participent pleinement à la vitalité du territoire.

- L'agriculture de proximité concourt à développer une certaine autonomie alimentaire pour les territoires.

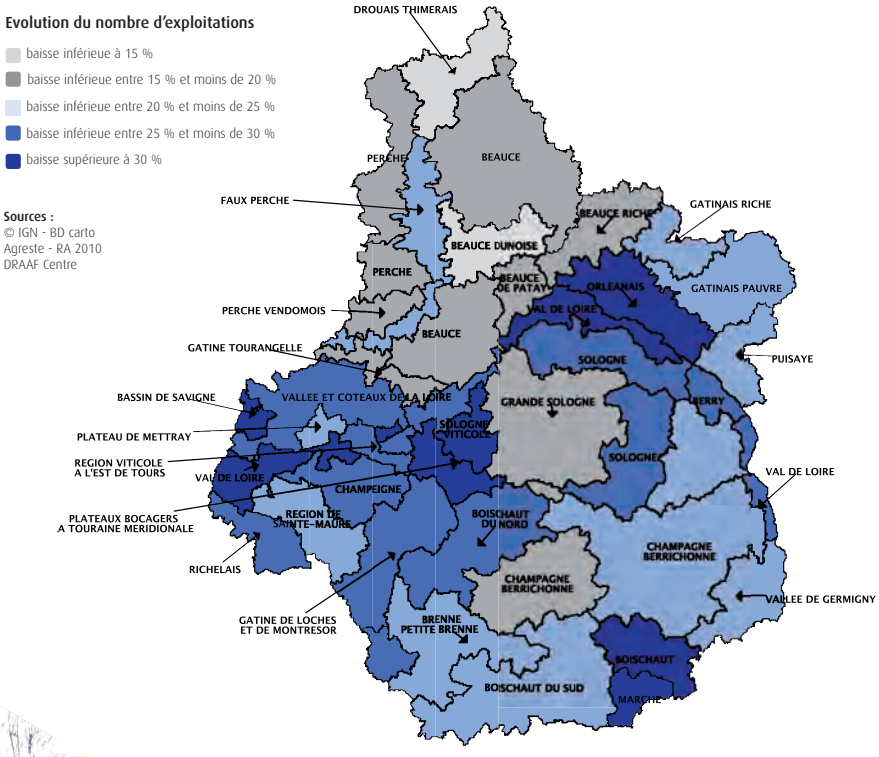
- La diversité des agricultures constitue un atout majeur pour les territoires. Dans l'élaboration d'un projet de territoire, il importe de bien prendre en compte les problématiques agricoles pour assurer une bonne maîtrise du développement.



Variation de PBS en région Centre

Le potentiel de production en baisse

Evolution du nombre d'exploitations agricoles en région Centre entre 2000 et 2010



Côté agriculture

- La baisse du nombre d'exploitations est moins marquée en zones de grandes cultures et notamment dans le nord de la région.

- La plus forte diminution du nombre d'exploitations est constatée sur l'axe ligérien, lieu de concentration de près de la moitié des habitants de la région et de fort développement économique.

Certaines filières agricoles de polyculture élevage, aviculture, arboriculture, légumes et viticulture sont menacées en raison :

- de la difficulté que rencontrent certains producteurs à trouver un repreneur,

- des outils de production qui ne sont plus aux normes face aux évolutions réglementaires,

- de l'impact économique de la main d'œuvre sur la rentabilité des exploitations, soumises à la concurrence de la production étrangère,

- de pressions foncières aux origines diverses, notamment étalement urbain en zone périurbaine, disparition d'ateliers et agrandissement des exploitations en grandes cultures en zone de production, et concurrence d'autres activités économiques et de loisirs en zone de déprise (moindre rentabilité des activités agricoles).

Témoignage

"Réalisé à la demande des d'acteurs locaux (élus ou non), le diagnostic agricole ne constitue pas une fin en soi, mais le point de départ d'une démarche de mobilisation d'acteurs locaux (élus, agriculteurs, artisans, industriels...). Impliqués le plus en amont possible, ils seront porteurs des résultats et favoriseront la réalisation du projet territorial."

Edith,
chargée de projet

Enjeux

Côté collectivité

- Organiser de manière cohérente l'aménagement de son territoire et y structurer un cadre de vie de qualité

- Maintenir une activité économique pérenne en milieu rural et soutenir une dynamique agricole

Côté agriculture

-Continuer à disposer d'un maillage de producteurs sur un territoire pour pérenniser des filières locales

- Créer des synergies entre les producteurs et développer des actions collectives

- Limiter le changement d'orientation d'espaces agricoles, outils de production des agriculteurs

à savoir

Le régime dit "de minimis" offre la possibilité aux États membres de l'Union Européenne de mettre en place des aides directes aux exploitations agricoles sans notifier la mesure à la commission européenne si le montant des aides apportées à chaque exploitation sur une période de 3 ans n'atteint pas un plafond de 7 500 €.

Problématiques

Soumise à l'évolution de la réglementation, et à la concurrence de l'étranger, l'agriculture de proximité a besoin d'être prise en considération dans les politiques d'aménagement et les programmes de développement.

Pour y parvenir, la collectivité doit connaître la place occupée par l'agriculture sur son territoire et identifier les enjeux pour l'avenir.

Cette connaissance s'acquiert parfois au fil du temps, mais le plus souvent, c'est la mise en place d'un document d'urbanisme tel que le SCoT ou le PLU qui l'oblige à maîtriser cette composante en réalisant un diagnostic agricole.

Cependant, il n'est pas nécessaire d'attendre l'élaboration d'un projet de territoire pour mener une telle démarche.

Quels sont les éléments déclencheurs pour la réalisation d'un diagnostic agricole de territoire ?

A quelle échelle son élaboration est-elle plus pertinente ?

Quelle est sa valeur ajoutée et comment se saisir des résultats pour mettre en œuvre un plan d'action ?

Quelle légitimité a la collectivité pour soutenir financièrement certains projets de développement agricoles plutôt que d'autres ?

Méthodes

Connaître et diagnostiquer son territoire

- Suivre les étapes clés pour la mise en œuvre du diagnostic : état des lieux partagé, identification des enjeux, élaboration d'une stratégie et détermination des pistes d'actions.

- Adapter le diagnostic à la problématique du territoire et selon l'objectif du maître d'ouvrage. Il peut prendre différentes formes à savoir : recensement d'exploitations, identification des enjeux agricoles, repérage territorial d'exploitants sans successeur, étude d'impacts environnementaux, pré-étude d'aménagement foncier... (**1**)

- Définir l'échelle d'analyse (les limites administratives utilisées pour les documents d'urbanisme ne sont pas toujours adaptées à la dimension d'un projet de développement) :
  - la commune pour un PLU
  - l'agglomération et l'intercommunalité pour les SCoT, la gestion des réserves foncières
  - les régions naturelles pour les structurations de filières
  - le bassin de vie
  - la région naturelle

- Faciliter l'appropriation des résultats du diagnostic en associant un maximum d'acteurs à la démarche.

- Assurer une animation du projet. L'animation du projet sur le territoire est importante pour écouter, connaître, faire partager et agir. Elle doit pouvoir créer des occasions de rencontre entre les acteurs agissant sur un même territoire ou encore utiliser des outils, comme la cartographie, qui facilitent grandement la compréhension des enjeux.

Engager des actions de protection et de soutien à l'agriculture

- Préserver des espaces agricoles par des zonages (documents d'urbanisme) ou la mise en place de périmètres de protection d'espaces agricoles (**6 et 7**).

- Soutenir financièrement des projets agricoles en élaborant un programme de développement. Ciblées sur une filière ou pour de jeunes agriculteurs avec des critères spécifiques comme la valorisation d'une AOC, la production en circuits-courts ou la création d'emplois, des aides peuvent s'inscrire en complémentarité d'autres aides existantes, dans le respect des règles d'eurocompatibilité.

Outils

La partie agricole des Chartes de Pays ou de PNR définit les grandes orientations pour le développement de l'agriculture. Elle permet de comprendre le fonctionnement de filières et d'identifier les projets émergents sur un vaste territoire dans le but de définir des axes stratégiques pour le maintien d'une agriculture locale.

Les opérations de repérage territorial des exploitants sans successeur est un programme pour l'installation des jeunes en agriculture et le développement des initiatives locales (**3**). Il a pour objectif de connaître le devenir des exploitations agricoles, les projets de développement ou de cessations d'activité. Réalisé auprès de l'ensemble des agriculteurs de plus de 50 ou 55 ans du territoire il favorise des démarches de sensibilisation des cédants et des propriétaires au profit de la transmission du foncier agricole (**2**).

Les études agricoles en zones à enjeux environnementaux ont pour but d'identifier l'impact des pratiques agricoles sur des espaces sensibles afin de proposer des mesures qui pourront être mises en œuvre pour les préserver. Et ce, tout en veillant au maintien d'une agriculture viable et vivable. (**6**)

Le volet agricole des documents d'urbanisme évalue le potentiel économique de l'agriculture (qualité des sols, configuration parcellaire, type de productions, offre en produits locaux, filières amont-aval et emplois) et met en évidence les enjeux non marchands (entretien des paysages, gestion des espaces sensibles, maintien de la biodiversité ou encore participation de l'agriculture à la vie locale ...) afin d'établir un projet de développement considérant l'agriculture au travers des outils de planification.

Les études d'impact d'infrastructures permettent d'étudier les incidences de l'implantation de réseaux routiers, gaz ou électricité sur le milieu agricole. Les résultats de ces études peuvent amener à revoir les tracés projetés ou bien à identifier des mesures compensatoires pour l'agriculture, ou encore étudier des remembrements selon le niveau d'impact relevé.

Imprimer

Autres outils

La cartographie pour présenter les résultats du diagnostic : le traitement des données sous forme de cartographie permet de dresser un état des lieux imagé de l'agriculture du territoire (occupation de l'espace, type d'exploitation...) mais aussi de mettre en exergue, les zones à enjeux sur le territoire.

Les dispositifs d'aides : la collectivité a la possibilité de mobiliser des financements pour des actions spécifiques à l'agriculture après un travail de coordination entre les différentes sources de financement dans le respect du droit communautaire.

Pour comprendre les symboles

Fiche thématique

Fiche outil

Fiche expérience

Expériences

Mise en place d'un dispositif d'aides à l'installation, Communauté de communes Cher Sologne (41)

A la suite d'un repérage mettant en évidence un réel problème de transmission des exploitations du secteur et menaçant à terme la pérennité de la filière AOC caprine, la communauté de communes Cher Sologne envisage dans un premier temps d'acquérir du foncier et de construire un bâtiment pour y installer un agriculteur.
En tant que maître d'ouvrage public, elle se trouve confrontée au coût très élevé du projet. Elle décide de revoir ses ambitions et de reconsidérer la problématique de la filière. Elle élabore alors un véritable projet de filière et alloue le budget prévu à un dispositif d'aides aux producteurs.
Résultats, 6 installations soutenues et une dynamique locale relancée. Les élus projettent d'étendre ce dispositif à d'autres filières. (3)

Autre expérience

Diagnostic de filière dans le Loiret : Pépiniéristes et rosiéristes du Bellegardois (45)
Le diagnostic de la filière rosiers et pépinières du Bellegardois réalisé par la Chambre d'agriculture a mis en évidence le risque de disparition des productions de cultures ornementales sur le territoire. Pour garantir la viabilité des entreprises et assurer le renouvellement des professionnels, deux actions ont retenu l'attention des élus et producteurs : l'organisation d'un point de vente collectif, et la mise en place d'une formation spécifique au métier de rosiériste.
Les acteurs : Communauté de communes du Bellegardois, 7 entreprises rosiers et pépinières, Chambre d'agriculture du Loiret, Conseil Général, Conseil Régional, Centre de formation : Lycée de Beaune la Rolande, CFA de Bellegarde.

Notre regard

Les facteurs de réussites

- La démarche de concertation et de dialogue permet à chaque acteur d'exprimer son point de vue, d'être entendu, de connaître et de comprendre le positionnement des autres. Cette démarche facilite l'acceptation du programme de développement.
- Les résultats présentés par cartographie permettent une meilleure appropriation du diagnostic.
- La capacité des producteurs à penser collectivement un projet de développement est bénéfique pour entretenir une ambiance favorable à l'installation agricole.
- L'évolution de la réflexion et du projet des élus qui n'ont pas hésité à modifier leur plan d'action.

Les freins

- Des démarches consommatrices en temps, mobilisant beaucoup d'acteurs et de moyens.
- Le travail de diagnostic conduit à une mauvaise échelle peut déstabiliser une filière agricole.
- Risque d'incompréhension des populations ou des professionnels agricoles sur l'utilisation des fonds lorsque certaines entreprises peuvent être aidées et pas d'autres.

Pour aller plus loin

- Règlement du Traité sur le Fonctionnement de l'Union Européenne (notamment respect des règles de non-concurrence entre entreprises)
- Diagnostics de territoire, opération de repérage, études d'impact, volet agricole des documents d'urbanisme : Chambre d'agriculture de votre département

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Encourager les produits locaux

Gérer l'espace pour organiser l'approvisionnement alimentaire local

Ils le disent :

Paul, *"Restaurateur, je dois me déplacer chez les producteurs pour pouvoir constituer des repas avec des produits locaux".*

Antoine, *agriculteur : "Je suis à la recherche de foncier pour m'installer. Pour la commercialisation, j'ai déjà identifié des réseaux de vente locale".*

Constats

Côté collectivité

- Les consommateurs sont à la recherche de produits frais et de saison. Ils aspirent également à davantage de liens et de proximité avec l'agriculture qui les entoure.

- Les points de vente collectifs et les distributions hebdomadaires de paniers de légumes se multiplient autour des pôles urbains. La restauration collective cherche à s'approvisionner localement pour composer tout ou partie de ses repas.

- Pour répondre à ces attentes, des collectivités étudient les possibilités d'approvisionnement auprès des producteurs locaux ou encore d'installation de nouveaux candidats, mais se trouvent confrontées à des problématiques foncières, d'organisation des producteurs et d'adaptabilité de la restauration collective :

• L'accès au foncier est difficile pour le producteur qui souhaite s'installer en zone urbaine. Pourtant, la vente en circuits-courts peut dégager davantage de valeur ajoutée par unité de travail et permettre ainsi à l'exploitant de développer une activité sur une petite surface.

• Les quantités livrées restent marginales pour l'approvisionnement de structures collectives. Les possibilités d'approvisionnement (diversité de produits notamment) ne sont pas suffisantes faute de structuration et d'organisation collective des producteurs.

- La restauration collective n'est pas préparée à ce nouveau mode d'approvisionnement. Un grand nombre de structures n'est pas équipé pour préparer et cuisiner ces aliments.

Référence dans une communauté de commune de Vendée

20 exploitations avec atelier bovin peuvent approvisionner 16 000 enfants par an en laitages produits par 368 vaches allaitantes (équivalent à 3 648 000 L de lait) sur plus de 1 300 ha.

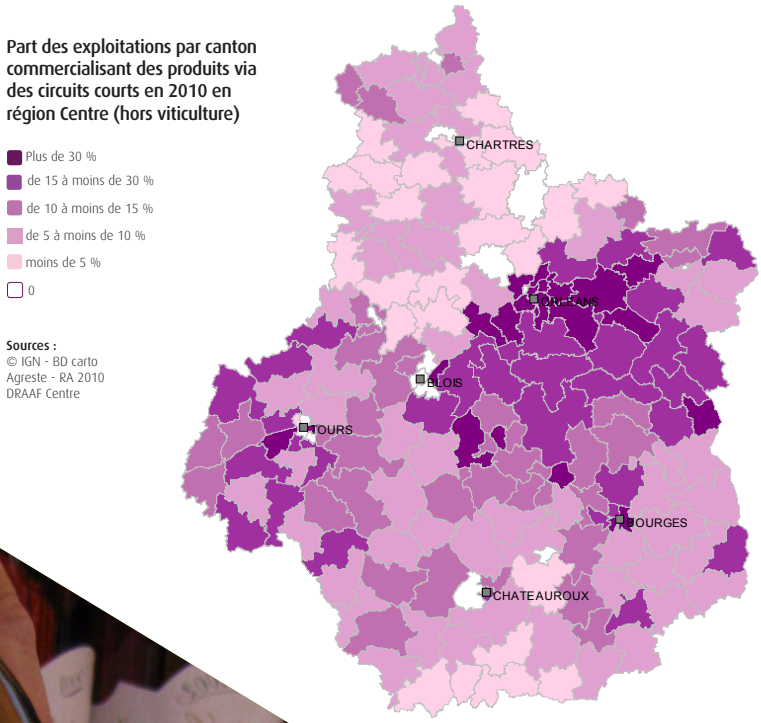
Côté agriculture

- Un circuit court est un mode de commercialisation des produits agricoles qui s'exerce soit par la vente directe du producteur au consommateur, soit par la vente indirecte, à condition qu'il n'y ait qu'un seul intermédiaire.

- En région centre, 11 % des exploitations (soit 2 839 entreprises) commercialisent leur production en circuit court. Elles sont 13% au niveau national. La majorité des exploitations en vente directe commercialisent directement à la Ferme.

- Ce mode de commercialisation est essentiellement localisé à proximité des agglomérations et le long de l'axe ligérien ainsi qu'en Sologne. Il concerne principalement les productions maraîchères, arboricoles et l'élevage.

Part des exploitations par canton commercialisant des produits via des circuits courts en 2010 en région Centre (hors viticulture)



Sources :
© IGN - BD carto
Agreste - RA 2010
DRAAF Centre

Témoignage

"La cuisine centrale à l'habitude d'acheter des légumes prêts à l'emploi, elle n'est pas équipée de légumerie pour leur préparation"

Marie-Noëlle,
maire de commune rurale

Enjeux

Côté collectivité

- Maintenir une économie agricole sur un territoire, et valoriser au mieux tous les espaces

- Préserver des zones de diversités agricoles, des paysages de qualité, cadre de vie des habitants, et gérer des espaces naturels

- Répondre à une demande sociétale d'approvisionnement alimentaire local et renforcer les liens entre producteurs et consommateurs

Côté agriculture

- Diversifier les débouchés des producteurs et maîtriser les prix de vente : amélioration du revenu des exploitants

- Se regrouper et se structurer pour répondre à un besoin d'approvisionnement en veillant à la rentabilité de l'entreprise

- Maintenir des producteurs et des filières en place sur un territoire menacé par l'artificialisation

- Valoriser l'image du métier : acheminer son produit jusqu'au consommateur et être pleinement acteur de sa commercialisation

Problématiques

Afin de répondre aux attentes de la société et de maintenir une activité agricole sur son territoire, la collectivité peut être amenée à penser à un développement structuré des circuits-courts. En fonction de ses orientations, elle pourra impulser un aménagement de son territoire en conséquence.

Quelles formes de circuits-courts mettre en place ? Comment les adapter au territoire ?

Quels outils utiliser pour favoriser l'approvisionnement en produits locaux ?

Comment aménager son territoire et maintenir des exploitations fonctionnelles ?

Méthodes

Anticiper l'approvisionnement local

Les projets de mise en place et de structuration d'un approvisionnement alimentaire local peuvent être intégrés lors des études d'aménagement du territoire par exemple à l'occasion de l'élaboration :

- **De la Trame Verte et Bleue.** Elle permet de penser à l'intégration d'exploitations en vente directe dans un maillage d'espaces verts à proximité de la ville.

- **De la réflexion sur le Plan Climat.** Intégrer le calcul de l'impact d'un approvisionnement local sur le bilan carbone de la collectivité.

- **D'un Agenda 21 local.** Initier une réflexion sur l'alimentation, l'agriculture et les modes de commercialisation en circuits-courts selon les grands principes du développement durable, « Penser global, agir local ».

Définir un projet de circuits-courts

- Connaître les besoins de la collectivité en produits locaux et définir une structuration appropriée. En zone urbaine par exemple, les particuliers seront en attente de magasins de producteurs, ou encore de systèmes de distribution sous formes de « paniers » de légumes, tandis qu'en zone rurale, les particuliers préfèreront peut-être la vente à la ferme. Enfin, dans le cas d'une demande de masse de la restauration collective la création d'une plateforme d'approvisionnement, physique ou virtuelle selon les caractéristiques du territoire, pourrait être plus appropriée.

- Etudier les possibilités d'approvisionnement (quantité, capacité à fournir le marché, saison...) en interrogeant les producteurs, les industries agroalimentaires et les organismes professionnels et interprofessionnels (Chambres consulaires, plate-forme de fournisseurs...) et en consultant les annuaires de fournisseurs lorsqu'ils existent.

- Etablir un programme d'actions et fixer un cap pour les années à venir. Quel que soit l'objectif du projet, il doit être pensé dans la durée et dans la diversité. La création de groupes interprofessionnels (restaurateurs, producteurs et artisans) facilitera la pérennité de la démarche. Par ailleurs, pour sécuriser l'approvisionnement le plan d'action peut anticiper le besoin en installation d'agriculteurs et en recherche de foncier. La sensibilisation et l'information du public complètent le panel d'actions à prévoir.

Mettre en oeuvre l'approvisionnement local

- Préserver des espaces agricoles pour s'assurer d'un approvisionnement local via les outils de planification SCoT, PLU, PAEN et ZAP. Parallèlement mener une politique incitative à l'installation si nécessaire (1 et 5).

- Adapter les formes de soutien aux projets agricoles et faciliter la mise en réseau d'acteurs pour créer des synergies entre les différents secteurs d'activité (artisans, agriculteurs, industriels).

- Associer les établissements collectifs (scolaires, maison de santé, ..) lors de la construction de projets d'approvisionnement local.

- Suivre la réalisation du projet et évaluer les résultats sur le terrain.

Communiquer et valoriser

- Conduire des actions pédagogiques pour changer les habitudes alimentaires et sensibiliser les consommateurs et la restauration collective à l'utilisation des produits locaux : Comment sont-ils cultivés ? Qui les produit ? Comment les cuisiner ? Quelle est la meilleure saison pour les consommer ? etc.

- Valoriser les projets pour susciter des vocations chez les jeunes qui, impliqués le plus en amont, pourront à terme pérenniser les filières structurées en travaillant au sein des structures d'approvisionnement ou tout simplement en relocalisant leur mode de consommation.

Pour comprendre les symboles

- Fiche thématique
- Fiche outil
- Fiche expérience

Imprimer

Outils

- Plate-forme d'approvisionnement pour la restauration collective : Organisée sous forme de société coopérative d'intérêt collectif (16), elle associe de nombreux partenaires (producteurs, transformateurs, collectivités territoriales ...) afin d'assurer l'approvisionnement de ses bénéficiaires. En région Centre, la plateforme SelfBio-Centre a été créée en mars 2010.

- Point de ventes collectives : mode de commercialisation en vente directe regroupant dans un même lieu des agriculteurs afin qu'ils puissent vendre les produits de leur exploitation directement aux consommateurs.

- Les ventes en panier : mode de commercialisation en vente directe où le producteur livre directement (à domicile ou dans un point de dépôt) aux consommateurs un panier de produits agricoles. Son contenu et les quantités sont définis le plus souvent par l'exploitant en fonction de sa production. Le consommateur s'engage à acheter régulièrement un panier sur une période donnée, ou s'engage pour un certain nombre de livraisons. La vente en panier peut prendre plusieurs formes, notamment celle des AMAP, ou encore celle des "paniers fraîcheur" en lien avec la SNCF.

à savoir

L'évolution récente du Code des marchés publics vient encourager l'approvisionnement de la restauration collective en circuit court. Parmi la pluralité des critères à prendre en compte aujourd'hui pour l'attribution des marchés par l'acheteur public, a été ajouté celui "des performances en matière de développement des approvisionnements directs des produits agricoles."

Expériences

Succès de l'opération « paniers fraicheur » en gare d'Orléans (45)

L'opération "Paniers fraîcheur" a démarré en 2011 à la suite d'une convention établie entre la Chambre régionale d'agriculture du Centre et la Gare SNCF d'Orléans.
Cinq mois après le lancement de l'opération, 150 paniers de légumes sont distribués chaque jeudi soir.
Le producteur a atteint ses objectifs de paniers livrés chaque semaine. Il a également pu embaucher deux personnes constituant un temps complet pour assurer la distribution et la préparation des paniers sur l'exploitation.

Autres expériences

Programme national de l'alimentation (PNA) du Pays Vendômois (41) : En synergie avec la politique régionale et la campagne de communication intégrée dans l'approche Agenda 21, le projet porté par le Pays Vendomois concerne la restauration collective en milieu rural, en régie directe. Il s'agit de proposer des repas équilibrés en s'appuyant sur une sensibilisation au goût, de réduire le gaspillage alimentaire, de favoriser les circuits courts en marchés publics.

Le guide "Manger local et de saison" (37) réalisé par le Pays Loire Nature Touraine sensibilise à l'intérêt de manger local et de saison. Il répertorie plus de 50 producteurs présents sur le territoire.

Magasin Collectif, "La Charrette" à Chambray les Tours (37)
Situé en zone péri-urbaine, le magasin de 200m² est installé dans l'enceinte du Lycée agricole de Chambray-Lès-Tours. Il compte 13 associés qui offrent un large panel de produits (boucherie, charcuterie, fromages, fruits et légumes... Ensemble, ils emploient 5 salariés et assurent des permanences pour vendre leurs produits. Depuis sa création en 2008, le chiffre d'affaires du magasin ne cesse de progresser. Un autre magasin collectif est en cours de création en Indre et Loire. Deux autres points de vente collectifs sont ouverts en région Centre : "Comme à la ferme" à Orléans dans le Loiret et un autre à Fussy dans le Cher "Au Pré des Fermes".

Notre regard

Les facteurs de réussites

- La légitimité des porteurs de projet pour mener à bien la mise en place d'un approvisionnement en circuit court.

- La pertinence de l'analyse des besoins et l'adéquation avec le type d'organisation mis en place.

- La création de synergies entre artisans, restaurateurs, industriels et agriculteurs pour proposer des offres complètes et attractives de produits locaux.

- Dans le cas de point de vente collectifs, la cohésion entre les producteurs, leur implication dans la démarche, ainsi que l'offre d'une gamme large et variée de produits.

Les freins

- Minimiser les craintes des uns et des autres ; éviter d'aborder les sujets conflictuels.

- Une trop faible diversité des productions au sein du territoire du projet peut compromettre sa réussite, d'où la nécessité de s'assurer de la disponibilité d'une large gamme de produits dans un magasin collectif.

- Sous-estimer la capacité d'approvisionnement avec des produits de saison tout au long de l'année pour la restauration collective ou pour d'autres systèmes de vente par engagement.

Pour aller plus loin

Loi de Modernisation Agricole du 27/07/10, Décret du 25/08/11 et circulaire du 14 février 2012 relative au Guide des bonnes pratiques en matière de marchés publics

Imprimer

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Intégrer les enjeux agricoles

dans les documents d'urbanisme et préserver le foncier

Ils le disent :

Joël, *élu d'une Chambre d'agriculture : "Le foncier est le premier outil de travail de l'agriculteur, c'est pourquoi il est essentiel de le préserver ! Pour tout hectare consommé pour l'urbanisation ou les infrastructures, un hectare devrait être restitué à l'activité agricole, dans les zones d'activités restées inoccupées par exemple."*

Jean-Claude, *agriculteur dans une commune périurbaine : "Depuis mon installation il y a 15 ans, j'ai perdu 24 hectares du fait des lotissements et de l'extension d'une zone d'activités, aujourd'hui je suis préoccupé pour le devenir de mon exploitation."*

Jacques, *éleveur laitier dans une commune rurale : "Je dois modifier mes bâtiments pour respecter les nouvelles normes sanitaires et environnementales, mais le règlement du PLU impose des contraintes de hauteur de bâtiment et de taille des ouvertures incompatibles avec ces normes ! La mairie ne prévoit pas de réviser son PLU avant plusieurs années, je suis dans une impasse !"*

Philippe *maire d'une commune périurbaine : "La commune est exposée à une pression foncière particulièrement forte, en raison de la proximité immédiate d'une grande agglomération. A terme, ces pressions pourraient remettre en cause les équilibres du territoire. C'est pourquoi nous créons actuellement une zone agricole protégée (ZAP) pour affirmer la protection des espaces agricoles sur le long terme."*

Constats

- En région Centre, la consommation d'espaces agricoles pour l'urbanisation est passée de 3 800 ha entre 1995 et 2003... à 5 300 ha entre 2006 et 2010, soit une accélération de 40 % entre les deux périodes. Cela représente l'équivalent d'un terrain de football toutes les 48 minutes !

- Le développement non maîtrisé de l'urbanisation :

• diminue excessivement les disponibilités foncières pour les activités agricoles

• accentue la spéculation foncière : refus de fermage, développement du mitage et de friches en attente de l'urbanisation

• dégrade les conditions d'exercice de l'activité agricole : fractionnement et dispersion des parcelles, enclavement urbain, multiplication de parcelles non entretenues, ...

• apporte des contraintes supplémentaires : dégradations, vols, décharges, nuisibles, ...

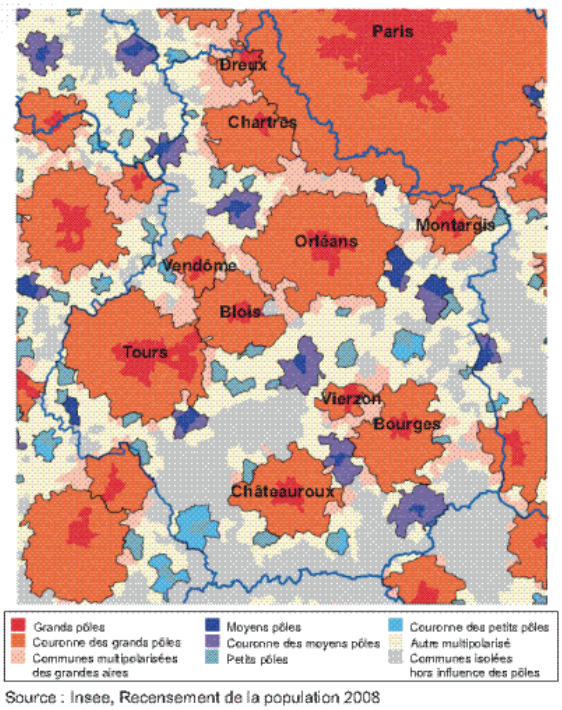
• altère les paysages, l'image et l'identité agricoles des territoires.

- La proximité des centres urbains apporte aussi des opportunités : vente directe de produits agricoles locaux, accès à de nombreux services pour les actifs agricoles et leur famille, possibilité d'activités et donc de revenus complémentaires pour le conjoint, ...

- Mais globalement, toutes ces contraintes créent un climat peu propice à la pérennisation de l'activité agricole en milieu périurbain.

Sources : Conseil Régional, DRAAF et DREAL Centre

Les aires urbaines 2010



Source : Insee, Recensement de la population 2008

Imprimer

Côté collectivité

- Une prise de conscience grandissante des enjeux de la consommation d'espaces agricoles et naturels, mais ...

- ... un niveau d'information sur les enjeux, les réalités et les projets agricoles très variable et souvent insuffisant,

- et une difficulté liée à la complexité des nombreuses réglementations à intégrer pour élaborer un document d'urbanisme.

Côté société civile

- Souhait de conserver un cadre de vie de qualité, dont l'agriculture peut être garante.

- Une attente grandissante de produits alimentaires issus d'une agriculture de proximité.

Côté agriculture

- Un niveau d'information souvent insuffisant sur les procédures, la portée juridique, les enjeux des documents d'urbanisme

- Des positionnements parfois contradictoires des différents acteurs agricoles, selon qu'ils sont propriétaires ou exploitants, jeunes installés ou agriculteurs plus âgés et proches de la retraite, et selon les productions et les modes de commercialisation, ...

- Des marges de manœuvre très diverses en termes d'adaptation de leurs pratiques aux contraintes foncières liées au développement de l'urbanisation.

Côté propriétaires

- Des positionnements très divers selon les situations mais globalement, un besoin de visibilité sur le moyen et long terme.

*En 2012, **30 %** des surfaces en zones d'activités sont vacantes, soit **4 500 ha disponibles**, ce qui équivaut aux surfaces nécessaires pour la région pour les 15 prochaines années.*

Témoignage

"Lorsque nous avons fait construire ici avec mon mari il y a 25 ans, la commune avait un caractère rural qui nous a séduits. Depuis, les lotissements se sont multipliés alors nous avons décidé de vendre pour aller nous installer plus loin de la ville et retrouver un cadre de vie campagnard."

Anne-Marie,
habitante d'une commune périurbaine

Enjeux

Côté collectivité

- Préserver l'équilibre des territoires, concilier les différentes composantes du développement économique et social : urbanisation résidentielle, zones d'activités économiques, infrastructures, activités agricoles, espaces de loisirs et de nature, ...

- Résister à la pression foncière, parfois extrême, mobiliser les outils juridiques permettant de faire prévaloir l'intérêt général dans la gestion de l'espace

- Préserver l'attractivité paysagère des territoires et le cadre de vie, le patrimoine rural

- Prendre en compte les grands enjeux écologiques et la demande sociétale : approche climat/énergie, Agenda 21, autonomie alimentaire, biodiversité, ...

Côté agriculture

- Conserver des espaces agricoles suffisants et accessibles financièrement : prix du foncier, montant des fermages

- Disposer d'une visibilité foncière à long terme indispensable à la pérennité et au développement durable des activités agricoles

- Préserver un environnement compatible avec les pratiques et les fonctionnalités des exploitations agricoles : taille et configuration du parcellaire (8), règles de constructibilité des bâtiments agricoles, conditions de circulation, relations de voisinage

- Accéder à des marchés de proximité permettant la valorisation des produits agricoles locaux : vente directe, restauration scolaire et collective

L'objectif recherché dans l'intérêt général est de tout mettre en œuvre pour :

- Eviter les impacts de l'urbanisation sur l'agriculture : en fixant des limites à la consommation d'espaces agricoles et en prenant en compte les enjeux agricoles au même titre que les autres composantes du territoire.

- Réduire les impacts qui n'auront pas pu être évités, en intégrant les activités agricoles dès la conception des projets d'urbanisation et d'infrastructures, et en veillant dans la durée à la compatibilité entre les différentes activités développées sur le territoire.

- Compenser les préjudices qui subsistent, par des aménagements, des mesures d'accompagnement ou des indemnisations afin d'assurer la pérennité et le développement des activités agricoles.

Problématiques

Côté collectivité

Les collectivités sont-elles prêtes :

- A accepter de ne plus considérer les espaces agricoles comme la variable d'ajustement du développement urbain ?

- A reconnaître les espaces agricoles comme des lieux d'activités économiques à part entière ?

- A mettre en œuvre une urbanisation plus durable, à consommer moins et mieux l'espace ?

- A jouer un rôle "d'ensemblier" pour mettre en cohérence les attentes des consommateurs, des agriculteurs, des propriétaires, des élus, ... par exemple dans les actions sur les circuits courts ? (4)

Côté agriculture

- Dans quelle mesure les agriculteurs peuvent-ils adapter leurs systèmes de production et de commercialisation au nouveau contexte foncier issu du développement de l'urbanisation ?

- Les projets agricoles de territoire doivent-ils être portés uniquement par et pour les agriculteurs, ou intégrer des préoccupations plus globales en réponse aux attentes des élus, de la société civile ?

Pour comprendre les symboles

- Fiche thématique
- Fiche outil
- Fiche expérience

Méthodes

Du volet agricole, préalable indispensable à tout document d'urbanisme ...

- Repérage, typologie et cartographie des sites d'exploitation, de l'occupation agricole du sol, des principales productions, de leur poids économique et social.

- Identification des bâtiments agricoles, de leurs perspectives d'évolution : transformation, agrandissement, changements de destinations éventuels, besoin de bâtiments nouveaux, ...

- Cartographie des circulations des véhicules et engins agricoles.

- Etude des perspectives d'évolution et de transmission des exploitations en place, en fonction de l'âge des agriculteurs, des structures individuelles ou sociétaires d'exploitation.

Cette approche doit s'appuyer sur des enquêtes auprès des exploitants et comporter une phase de restitution collective en présence des agriculteurs concernés et des élus en charge du document d'urbanisme.

... à l'élaboration de projets agricoles de territoires,

permettant de développer une vision prospective des activités agricoles, tant à l'échelle de chaque exploitation qu'à celle du territoire, pour :

- initier des **dynamiques** collectives, des **synergies** entre les projets

- **articuler le projet agricole avec les autres dimensions** du projet de développement porté par les élus locaux : lien avec les politiques de l'habitat, les schémas d'activités économiques, la trame verte et bleue, ...

- **élaborer une vision** tant à moyen terme (3-5 ans) qu'à plus longue échéance (10-20 ans), permettant de construire la pérennité des exploitations

- **rechercher la bonne échelle de cohérence** d'un projet sur un territoire qui dépasse souvent le cadre communal : intercommunalité, SCoT, bassin d'emploi, ...

... et à la mise en place d'observatoires agricoles de territoire,

à entretenir dans la durée à partir de rencontres par communes entre les élus, les agriculteurs et la Chambre d'agriculture. Le dispositif de veille foncière développé par les SAFER peut également être mobilisé dans ce cadre.

Ces propositions sont en cohérence avec la position de l'Etat : socle des cinq règles pour la maîtrise de la consommation de l'espace utilisé notamment dans le cadre des Commissions départementales de la consommation de l'espace agricole (CDCEA).

Outils

Les ZAP permettent de placer des espaces agricoles sous la double protection du Maire et du Préfet. (6)

Les PAEN permettent aux départements d'élaborer des programmes d'intervention dans des territoires à enjeux et, au besoin, d'intervenir par préemption. (7)

Des **chartes** "**Agriculture et Urbanisme**" ont été élaborées dans plusieurs départements, elles comportent généralement :

- des éléments de diagnostic partagé entre les acteurs signataires : services de l'Etat, collectivités, organisations agricoles,
- des orientations et des recommandations en matière de maîtrise de la consommation d'espaces agricoles à prendre en compte dans les documents d'urbanisme.

Autres outils

- le diagnostic territorial agricole (1)
- la planification du territoire (4)
- la CDCEA (5)

Expériences

PLU, SCoT et ZAP

PLU : Louans, Ballan-Miré, Chambray, Fondettes (37), Mer, Mont-près-Chambord (41), Chanteau (45) etc. (4)

SCoT de Blois et Observatoire de l'agriculture du blésois (41) ; **SCoT** du Pays Loire-Nature Touraine, **SCoT** de l'Amboisie, du Blérois et du Castel-Renaudais, **SCoT** de l'agglomération de Tours (37).

ZAP de Montlouis-sur-Loire, de Parçay-Meslay et Rochecorbon, de Saint Martin-le-Beau (37), de Vineuil (41, études en cours), et de Chécy (45) (5)

Autre expérience

PAEN et Charte du foncier agricole de la Loire (42) (7)

Notre regard

- La profession agricole ne peut pas porter seule un projet de protection des espaces agricoles, l'implication des élus des collectivités est indispensable, ce sont eux qui détiennent les clés de l'aménagement du territoire

- Faire émerger et affirmer un projet agricole de territoire impose de préserver des espaces agricoles suffisants, en cohérence avec ce projet. Fixer d'emblée des limites strictes à l'étalement urbain impose d'être plus imaginatif et de réaliser de nouvelles formes urbaines plus économes en espace.

Consommer moins et mieux l'espace

- Proposer de nouveaux schémas d'aménagement des zones d'activités plus économes en espace : parkings et espaces verts mutualisés, aménagements hydrauliques multifonctionnels, ... Actuellement les surfaces bâties ne représentent que 1/3 environ de la superficie totale des zones d'activités. Les orientations d'aménagement et les règlements de zones des plans locaux d'urbanisme (PLU) permettent ces préconisations.

- Agir sur la vacance des logements dans les espaces déjà urbanisés, reconquérir les friches industrielles, mobiliser des financements pour la dépollution d'anciens sites industriels ou militaires, ...

- Requalifier en espaces agricoles pérennes les zones d'activités inoccupées et sans perspectives crédibles d'aménagement à moyen terme.

Pour aller plus loin

Contacts : Chambres régionale et départementales d'agriculture
Services de l'Etat : DRAAF, DREAL, DDT
Conseil Régional du Centre
INAO

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Préserver nature et agriculture

Maintenir une production agricole en zones à enjeux environnementaux : eau, biodiversité, ...

Ils le disent :

Michel, *agriculteur dans une aire d'alimentation d'un captage "Grenelle" : "Mon exploitation se trouve dans une zone sensible pour la protection d'un important captage d'eau potable. Dans un premier temps, les exploitants ont été sensibilisés, puis des contrats nous ont été proposés pour diminuer la dose d'azote épandue à l'hectare. Les agriculteurs se sont efforcés de «positiver» face à cette contrainte. Aujourd'hui, nous sentons la tentation d'un passage en force de la part de l'administration, pour imposer la mise en herbe des surfaces importantes alors qu'il n'y a pas d'élevage dans ce secteur à orientation céréalière. Personnellement je m'interroge quelle sera la valeur de transmission de mon exploitation dans ces conditions ? De plus, des propriétaires pourraient avoir envie de vendre ces terrains pour se débarrasser de ces contraintes ".*

Constats

- Une prise de conscience des grands enjeux écologiques globaux se développe dans la société : changement climatique, évolution démographique mondiale et défi alimentaire, diminution des ressources énergétiques fossiles, érosion de la biodiversité, ...

- La prise en compte de ces enjeux dans les politiques publiques se traduit notamment par la création de zonages à finalités environnementales : protection de l'eau (qualité et quantité), de la biodiversité, des paysages, etc. résultant de sources juridiques et réglementaires internationales, européennes, nationales, régionales et locales.

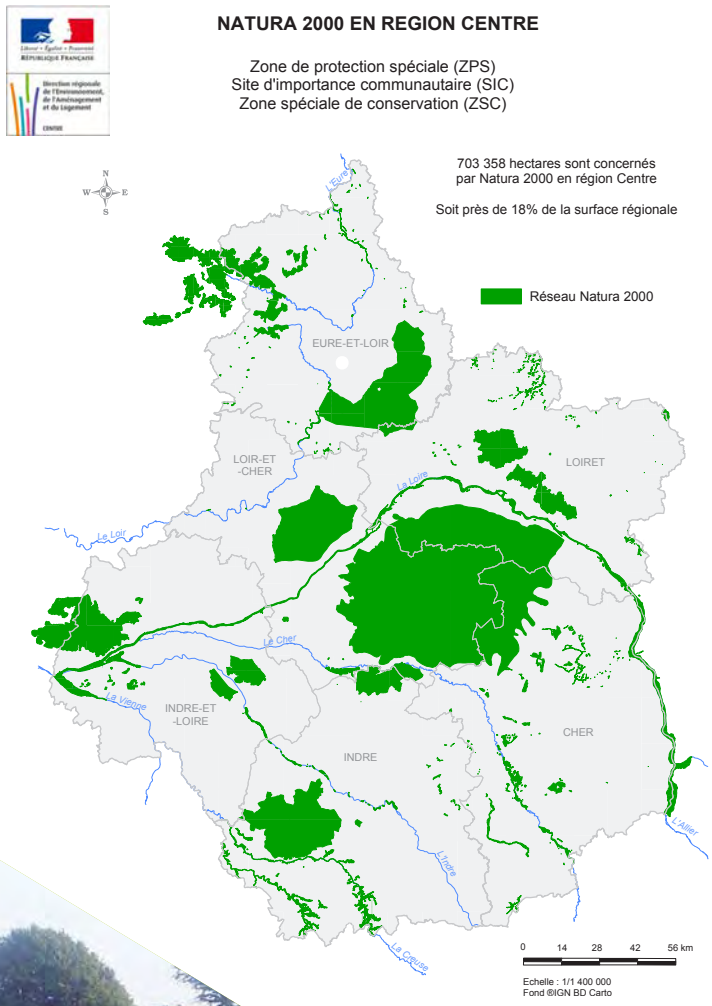
- Ces zonages s'étendent sur des superficies agricoles de plus en plus importantes et les réglementations qui leur sont associées impactent de plus en plus directement le foncier et les pratiques d'exploitation des agriculteurs. Au-delà d'un certain seuil, les complexités administratives et juridiques engendrées par la superposition de ces zonages nuisent à la compréhension des objectifs visés et des moyens à mettre en œuvre.

- Quelques repères en région Centre :

• Sites Natura 2000 : 41 sites, dont 18 zones "Oiseaux" et 23 sites "Habitats faune-flore", qui totalisent 703 350 ha dont 340 960 ha en zone agricole, ce qui représente 13,2 % de la surface agricole utile (SAU) régionale (2 311 300 ha). Cela correspond à la surface moyenne en terres arables d'un département de la région Centre !

• Les 53 aires d'alimentation de captage d'eau potable identifiées comme prioritaires dans le cadre du Grenelle de l'Environnement ("AAC Grenelle") totalisent d'ores et déjà en 2012 une SAU de 105 000 ha, soit plus de 5 % de la SAU régionale, alors même que toutes les aires d'alimentations de captages ne sont pas encore délimitées !

• Les trames verte et bleue (TVB) vont également se déployer, à terme, sur des superficies significatives.



Témoignage

"Il faut trouver un équilibre entre les enjeux et entre les acteurs, rechercher des solutions «gagnant – gagnant» On a tous intérêt à trouver les bonnes solutions ensemble, et toute réglementation imposée est un constat d'échec."

Paul,
président d'une communauté de communes en zone Natura 2000

Enjeux

Côté collectivité

- Ne pas se trouver pris en défaut sur ces questions environnementales, tant au plan politique vis-à-vis de la société civile, qu'au plan réglementaire vis-à-vis de l'Etat. Les enjeux peuvent être, par exemple, de :
  - produire et distribuer une eau conforme aux normes de potabilité
  - satisfaire la demande de la population d'un cadre de vie équilibré et de qualité
  - faire la preuve de leur engagement sur les grands enjeux écologiques globaux : climat, énergie, biodiversité à l'échelle de leur territoire de compétence
- Maîtriser la gestion de ces zones à enjeux situées sur leur territoire
- Souvent, besoin de mieux comprendre ces enjeux agricoles et environnementaux : entre souhait du législateur et réalité de terrain, les collectivités ont de quoi s'y perdre et un accompagnement par des professionnels agricoles serait parfois le bienvenu
- Besoin de communiquer sur ces enjeux agri-environnementaux vers la population, la société civile

Côté propriétaires fonciers

- Préserver la valeur patrimoniale du foncier en présence d'enjeux environnementaux
- Garantir une équité entre propriétaires selon qu'ils sont ou ne sont pas impactés par ces zonages

Côté agriculture

- Préserver une équité entre producteurs, éviter les distorsions de concurrence induites par les zonages environnementaux
- Conserver l'accès au foncier, qui constitue le premier outil de travail, et la capacité de production à partir de ce foncier, condition de leur revenu ; éviter la réduction et le fractionnement des espaces agricoles induits par les zonages environnementaux
- Conserver l'accès à des pratiques de production compatibles avec leurs contraintes techniques et économiques : fertilisation, protection phytosanitaire, travail du sol, transformation des produits agricoles sur l'exploitation
- Apporter des compensations aux agriculteurs lorsque des changements de pratiques sont exigés pour tenir compte des enjeux environnementaux, à partir d'un certain seuil de contraintes : mesures agri-environnementales, indemnités de servitudes, ...
- Besoin que la société reconnaisse le métier d'agriculteur, sa valeur, sa légitimité, les évolutions de pratiques déjà faites ou en cours

Côté société civile

- Sortir de l'alternative réductrice "agriculture ou environnement", ces deux enjeux étant a priori compatibles dans la plupart des situations.
- Concilier les enjeux, y compris environnementaux : exemple du développement excessif des populations de sanglier en Brenne qui peut provoquer une dégradation des habitats naturels de la faune et de la flore : orchidées, cistudes, ...

Problématiques

- **Valeur du foncier :** ces contraintes environnementales vont-elles faire diminuer la valeur du foncier ?

Pour les propriétaires, il y a risque d'une dépréciation de la valeur patrimoniale de leur bien : risque de voir les exploitants agricoles locataires demander une révision à la baisse du montant des fermages pour faire face aux contraintes environnementales et à la perte de revenu qu'elles pourraient générer.

- **Transmissibilité des exploitations** : est-ce que les contraintes environnementales vont bloquer, freiner ou accélérer la transmission des exploitations ?

Pour les propriétaires exploitants, risque d'être contraints de négocier la cession de leur exploitation à un montant sensiblement inférieur à leur attente initiale.

- **Risque de déprise agricole :** face aux contraintes de productions qui peuvent être imposées, les agriculteurs vont-ils extensifier, remettre en jachère ou en herbe, voire délaisser ces espaces ?

Dans certains contextes, tout ou partie des agriculteurs peuvent être tentés de laisser certaines zones "partir à l'environnement" car elles présentent également, par ailleurs, trop de contraintes d'ordre agronomique et/ou foncier.

Cette déprise ne risque-t-elle pas, dans certains contextes, d'avoir des conséquences plus négatives vis-à-vis des enjeux environnementaux à préserver que le maintien des pratiques agricoles initiales ?

Au-delà de la perte de la surface productive et en l'absence d'activités agricoles, l'entretien et les mesures de gestion de ces sites sont-ils accessibles techniquement et financièrement aux organismes qui en auront la responsabilité ?

- **Acquisition du foncier** par des collectivités, ou par des maîtres d'ouvrages d'infrastructures, dans le cadre de mesures compensatoires environnementales : cette acquisition va-t-elle intervenir de façon limitée, localisée, ou au contraire de façon massive ?

L'acquisition de foncier par les collectivités dans ce cadre environnemental représente-t-elle un risque ou une opportunité pour l'agriculture locale ?

- Quelle **gouvernance** locale mettre en place pour associer les différents acteurs, compte tenu de ces enjeux ?

Dans ces zones, comment la composante foncière est-elle gérée en terme de gouvernance ? Quelle est la représentation des propriétaires fonciers, des exploitants agricoles et des organisations agricoles dans les instances de décision concernées ? Faut-il laisser le foncier livré soit aux seules lois du marché, soit à la seule réglementation environnementale ?

à savoir

Le besoin de visibilité dans la durée : un enjeu partagé par les collectivités et les agriculteurs

La gestion foncière d'une exploitation agricole s'inscrit nécessairement dans la durée (plusieurs dizaines d'années). De même, pour une collectivité, le besoin de distribuer une eau conforme aux normes de potabilité, de protéger des sites d'intérêt pour la biodiversité, ou de maîtriser les risques d'inondation dans les zones de vallée, par exemple, s'inscrivent également dans le long terme.

Méthodes

- Mettre en place une gouvernance locale ouverte et participative associant les acteurs du territoire concerné et qui s'inscrit dans toute la durée de l'action à mener. Quelle que soit l'action de gestion du territoire envisagée, pour construire un projet partagé il est nécessaire de "mettre l'ensemble des questions sur la table", de "pouvoir se dire des choses fortes".

- Associer si possible non seulement les exploitants agricoles, mais aussi les partenaires amont et aval des agriculteurs, jusqu'aux consommateurs. Tous les acteurs de la chaîne de production, de transformation, de distribution et de consommation devraient être impliqués.

Principales étapes de la démarche

- Etablir un diagnostic partagé : le diagnostic socio-économique des zones à enjeu environnemental, et en particulier le volet relatif aux activités agricoles, est tout aussi important et doit être approfondi de la même manière que le diagnostic environnemental.

- Identifier, formuler et hiérarchiser les enjeux, tant écologiques que socio-économiques, spécifiques au site.

- Définir des stratégies permettant de mettre en œuvre des plans d'actions co-construits par les différents acteurs.

Outils

- Les **baux à clauses environnementales** (9) permettent d'apporter une contrepartie financière (réduction du montant du fermage) aux agriculteurs qui s'engagent à respecter des pratiques agri-environnementales dans des parcelles à enjeu.

- Les **PAEN** (périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains) (7) permettent aux départements de déterminer des territoires à enjeux pour lesquels un programme d'action est élaboré.

- Séquence **Éviter, réduire et compenser les impacts sur le milieu naturel**. Cette doctrine s'adresse aux maîtres d'ouvrages, à leurs prestataires et aux services de l'Etat.

Pour comprendre les symboles

Fiche thématique
Fiche outil
Fiche expérience

Expériences

En zone de déprise

Pour éviter la déprise agricole et continuer à gérer des espaces naturels, le Conservatoire des Espaces Naturels (CEN, www.cen-centre.org) a fait des acquisitions de parcelles en zones inondables de la Loire, puis remis ces espaces en location à des éleveurs pour en assurer l'entretien.

En zone de diminution de la diversité des productions

Le **site Natura 2000 de Champeigne (37)** mobilise de nombreux acteurs locaux : collectivités, agriculteurs, associations et services de l'Etat pour une démarche positive et constructive face à la délimitation imposée d'une zone Natura 2000 "Oiseaux". Le succès de cette opération tient à l'animation d'une véritable gouvernance locale.
A partir d'un postulat initial : "la maîtrise foncière environnementale n'est pas la bonne solution", des mesures agri-environnementales territoriales, des contrats et une charte Natura 2000 ont été mis en place et permettent le maintien des populations d'oiseaux protégés.

En zone de protection de captage d'eau potable d'une agglomération

Le bassin d'alimentation du captage d'eau potable de l'agglomération de Bourges, dit **BAC Grenelle du Porche** (18). (6)

Notre regard

Conditions de réussite

- Créer les conditions de l'écoute, du dialogue et de la concertation pour que les différents acteurs se sentent reconnus, que leurs problématiques soient prises en considération, qu'ils soient responsabilisés dans leurs champs d'interventions respectifs.
- Développer un raisonnement global car les gestionnaires de l'espace (agriculteurs, collectivités, associations) sont confrontés à la diversité des enjeux, tandis que certains services ou acteurs spécialisés ne voient parfois qu'une partie des problématiques.
- Partir d'un principe "gagnant-gagnant" entre les différents acteurs concernés et veiller à l'équilibre et à la réciprocité des engagements entre les différents acteurs concernés.

Points de vigilance et préconisations

- Importance d'une étude de l'impact des mesures environnementales sur les activités agricoles et les filières, réalisée le plus en amont possible de la démarche.
- Besoin d'actions suivies, de visibilité et d'accompagnement dans la durée.
- Bien évaluer au départ la forme d'accompagnement des changements de pratiques que la collectivité peut porter.
- Communiquer, valoriser les résultats obtenus sur les territoires agri-environnementaux.

Les principes visant à éviter, réduire ou compenser les contraintes doivent être appliqués tant à l'égard des enjeux agricoles que des enjeux environnementaux.

Pour aller plus loin

Contacts : Chambres régionale et départementales d'agriculture
Services de l'Etat : DRAAF, DREAL, Agence de l'Eau Loire-Bretagne
Conseil régional du Centre

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Choisir un contrat adapté

Louer des terres
Envisager des formes de portage du foncier

Ils le disent :

François, *maire : "Nous avons des réserves foncières non utilisées. Nous aimerions les mettre à disposition d'un agriculteur qui veut s'installer sur notre commune. Que pouvons-nous faire en attendant un changement d'utilisation de ces terrains ?"*

Jean-Pierre, *élu d'une communauté de communes : "Vincent voulait s'installer en agriculture ; il n'avait pas les moyens d'acquérir la ferme qu'il avait trouvée. La Communauté de Communes a décidé d'acheter les terres, lui louer pour lui revendre à terme. On a fait pour lui ce que l'on a l'habitude de faire en matière de portage de foncier pour les artisans et industriels. Avec des terres, on prend moins de risques qu'avec des bâtiments industriels".*

Annie, *agricultrice : "Je souhaiterai exploiter des terrains près de mon exploitation. Le propriétaire que j'ai contacté préfère les laisser en friche plutôt que de me les louer. Que faire ?".*

Constats

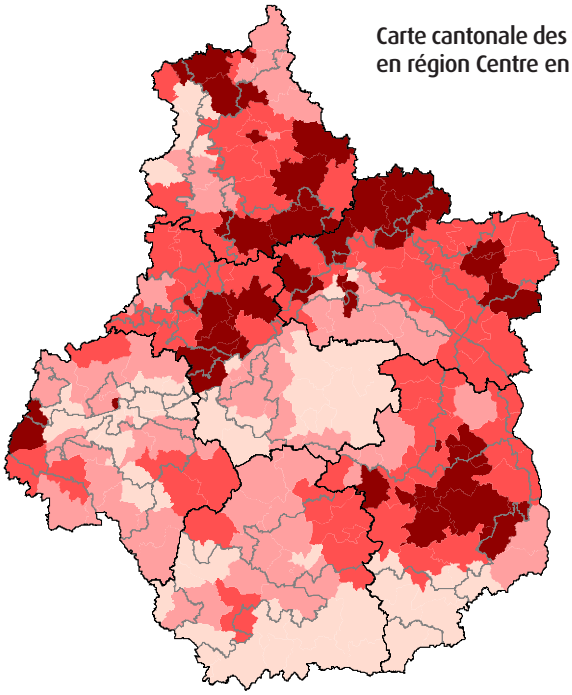
Le maintien du foncier agricole suppose de s'intéresser à la location en agriculture.

Le faire valoir indirect est majoritaire et en augmentation en agriculture. Au total, en 2010, 85 % des surfaces étaient louées en région Centre (contre 70 % en 2000) avec des disparités notamment entre le "Nord Loire" où le taux de fermage est plus important et le "Sud Loire".

Diversification des modes d'exploiter

On constate une augmentation des propriétaires qui exploitent à leur compte via un gérant, un entrepreneur ou par des travaux "à façon". Ce phénomène constitue un frein au développement de projets d'exploitation agricole.

Carte cantonale des terres en faire-valoir indirect en région Centre en 2010



% de SAU en faire-valoir indirect

- de 90 à 100 %
- de 85 à moins de 90 %
- de 80 à moins de 85 %
- moins de 80 %

Faire-valoir indirect :

- Fermage tiers
- Fermage associé
- Métayage
- Autres modes de faire-valoir

Sources :
© IGN - BD carto
Agreste - RA 2010
DRAAF Centre

Faire Valoir indirect région Centre : 85 % (France 2010 : 79 %)	
Terres prises en location de tiers	64 %
Terres prises auprès des associés en location	24,7 %
Autres formes : conventions précaires...	0,52 %
Métayage	0,06 %

Terres prises en location de tiers en région Centre : majoritaire et en augmentation	
2000	**2010**
1 211 968 ha	1 480 465 ha
51 %	64 %

(France 2010 : 63 %)

Source : Recensement de l'agriculture
DRAAF – SRISE 2010

Imprimer

Problématiques

- Le statut du fermage, sujet à débat. Les relations bailleurs privés et fermiers reposent sur un statut d'ordre public qui s'impose à eux. Des évolutions du statut du fermage sont souhaitées par les propriétaires ; elles relèvent des lois et règlements établis au plan national. A la marge, quelques adaptations sont possibles au plan local dans le cadre des arrêtés départementaux (bail type, fermage, usages locaux...).

- Les principes de location en agriculture sont insuffisamment connus par la plupart des collectivités locales et des nouveaux propriétaires. Il existe pourtant tout un éventail de contrats de location avec possibilités de modalités à explorer.

- Le foncier est chargé d'affect. Comment redonner confiance aux propriétaires pour qu'ils mettent leur foncier en location ? Quel rôle peuvent jouer les collectivités, notamment pour aider les agriculteurs à accéder au foncier ?

Témoignage

«L'objectif premier d'un agriculteur c'est d'exploiter, pas d'acheter »

***Michel**, représentant agricole*

Le cas spécifique du bâti agricole

Les bâtiments traditionnels sont le plus souvent peu fonctionnels pour les besoins de l'agriculture moderne. Ils représentent le plus souvent des frais importants d'entretien pour les bailleurs qui sont souvent disposés à les vendre.

Quand la réglementation locale le permet (PLU par exemple), les bâtiments qui ont une valeur patrimoniale auront tendance à être orientés en dehors de l'agriculture (résidence, propriété de loisirs) ; la maison d'habitation se trouvant souvent cédée séparément des terres mises en location.

Enjeux

Côté collectivité

- Maintenir une activité agricole en sachant qu'on pourra reprendre la main sur ce terrain le moment venu (reprise pour intérêt général)

- Eviter le développement des friches, valoriser le patrimoine (enjeu : entretien et attractivité du territoire, cadre de vie, gestion des risques, tourisme)

- Permettre l'installation de nouveaux agriculteurs en recherche de foncier à exploiter (activité économique, emploi, développement de nouvelles activités, de nouveaux services, demande sociale de produits locaux) (1 et 4)

Quelques stratégies des bailleurs publics

Attente projet économique ou social (changement de destination)	Sensibilité à l'agriculture	Sensibilité agricole et environnementale	Sensibilité environnementale
Constituer des réserves foncières	*Maintenir de l'agriculture, installer*	*L'agriculture au service de l'environnement*	*Sanctuariser Soustraire de l'agriculture*

Côté bailleurs privés

- Faire entretenir son patrimoine
- Valoriser, rentabiliser son patrimoine
- Pouvoir disposer de son capital (notamment pour des besoins de plus en plus prégnants : frais de maison de retraite....). On observe différentes stratégies suivant le type de situation de propriété.

Quelques stratégies des propriétaires privés

Valorisation patrimoniale	Conservation des terres «libres»	En attente de changement de destination	Investissement	Pas de stratégie précise
Travail et histoire de vie dans l'agriculture	*2 cas principaux : - En attente de vente pour constituer un capital retraite - Projet sur le foncier pour eux ou leurs descendants*	*Garder la maîtrise du bien jusqu'au changement de destination (urbanisation...)*	*Sécurité de l'investissement Diversification du patrimoine Avantages fiscaux Rentabilité Activité de loisirs (cynégétique...)*	*Petite propriété mal connue*

Côté agriculture

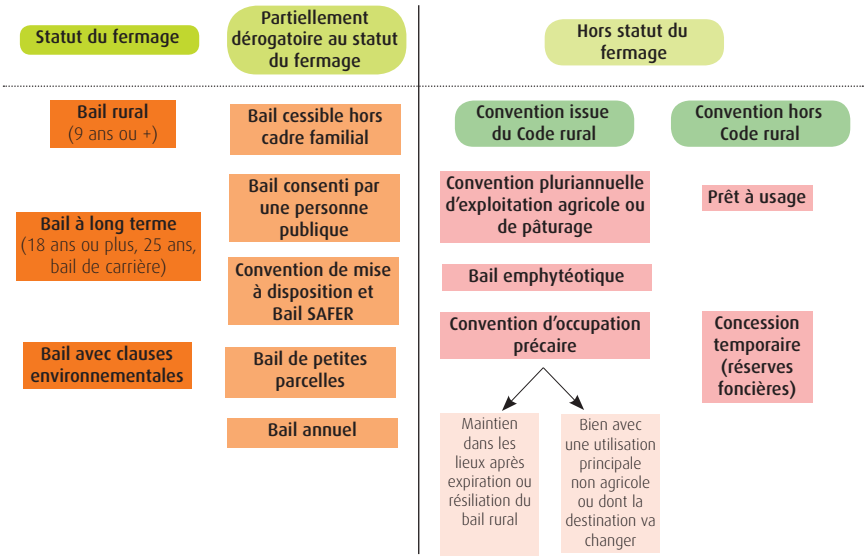
- Pouvoir exploiter des terres dans la durée (besoin de lisibilité et de sécurité pour l'amortissement d'investissements, d'installations, de plantations...) et dégager une rentabilité (exploiter en faire valoir direct n'est financièrement pas possible pour tous).

- Eviter que les propriétaires ne se désintéressent de la location. "L'objectif premier d'un agriculteur c'est d'exploiter, pas d'acheter" : exploiter sans s'endetter excessivement (ne pas renoncer à des investissements plus directement productifs pour l'exploitation que le foncier).

Outils

ENCOURAGER LA LOCATION DE FONCIER

Choisir un contrat adapté aux stratégies des différents bailleurs, publics ou privés


Statut du fermage
Partiellement dérogatoire au statut du fermage
Hors statut du fermage
Bail rural (9 ans ou +)
Bail cessible hors cadre familial
Convention issue du Code rural
Convention hors Code rural
Bail consenti par une personne publique
Convention pluriannuelle d'exploitation agricole ou de pâturage
Prêt à usage
Bail à long terme (18 ans ou plus, 25 ans, bail de carrière)
Convention de mise à disposition et Bail SAFER
Bail emphytéotique
Convention d'occupation précaire
Concession temporaire (réserves foncières)
Bail avec clauses environnementales
Bail de petites parcelles
Bail annuel
Maintien dans les lieux après expiration ou résiliation du bail rural
Bien avec une utilisation principale non agricole ou dont la destination va changer

Inciter la valorisation agricole des réserves foncières des collectivités

(à titre précaire ou pérenne)

Différents contrats sont envisageables. (8)

Inciter à l'entretien et à la gestion du foncier

- En matière d'imposition foncière locale, un décalage important existe entre la valeur locative des terres et celle des bois, taillis ou des landes, qui sont plus faibles. Certains propriétaires sont incités à laisser leurs terrains incultes de façon à payer moins d'impôt foncier. Le relèvement de ce niveau de valeur locative des bois taillis et des landes pourrait contribuer à inciter les propriétaires à entretenir et gérer leur foncier.

- D'autres outils sont mobilisables : Mise en valeur des terres incultes (11) et en zone de pression périurbaine la ZAP ou le PAEN (6 et 7)

- Des aides pour inciter la location de foncier

Le PIDIL : dispositif de l'Etat accompagnant l'installation et la transmission des exploitations hors du cadre familial (3)propose des outils d'incitation à la location au moment de la transmission. Le propriétaire peut percevoir une aide au bail à compter de 5 ha loués à un jeune agriculteur. L'abaissement de ce seuil serait souhaitable afin d'inciter également les petits propriétaires à louer. Cet aménagement du dispositif pourrait être plus spécialement important en zone de parcellaire morcelé.

Des avantages fiscaux ou financiers permettraient d'encourager les propriétaires à louer.

Méthodes

- Sensibiliser les collectivités locales sur l'intérêt de préserver l'activité économique agricole, des exploitations agricoles en nombre suffisant et une diversité de productions.

- Préciser les projets de la collectivité (besoin de réserves pour l'urbanisation ? possibilité de location pérenne ?) et accompagner la reprise des terres pour urbanisation (incidence sur les entreprises agricoles)

- Informer les bailleurs (ou futurs) et les collectivités territoriales sur les possibilités de location en agriculture (différents outils disponibles, sécurité de l'investissement, rentabilité de l'ordre de 2 à 4 % brut (source : SAFER), règles spécifiques des contrats des bailleurs publics)

- Mettre en relation les porteurs de projets avec les propriétaires, développer une relation de confiance bailleur/preneur et compléter leur information sur les divers types de contrats et formes de location de foncier agricole.

Les CPEA

En dehors des zones de montagne, le préfet peut prévoir la faculté sur un territoire délimité de conclure une Convention Pluriannuelle d'Exploitation Agricole ou de Pâturage. Il s'agit d'un contrat de location de terre qui n'est pas soumis au statut du fermage. Cependant, les parties doivent strictement respecter les conditions prévues dans l'arrêté préfectoral (notamment en matière de durée, de prix). En région Centre, seules certaines zones des départements de l'Indre et du Loir-et-Cher bénéficient de cette alternative.

Indre : Brenne – Pacages exploités – 5 à 8 ans

Loir-et-Cher : Grande Sologne, Zone Natura 2000 Vallée du Cher - Parcelle ligneuse non exploitée depuis au moins 5 ans - durée ≥ 5 ans

à savoir

Reprise des terrains pour urbanisme *(L 411-32 du Code Rural)*

Dans le statut du fermage, le bailleur a la faculté de résilier librement et à tout moment le bail pour changer ou faire changer la destination des parcelles louées lorsqu'elles sont classées en zone urbaine en vertu d'un document d'urbanisme. Dans les autres cas, le bailleur devra obtenir l'accord du préfet.
La résiliation prendra effet dans un délai d'un an à compter de la date de sa notification. Le bailleur doit, dans le délai de trois ans qui suit la notification de la résiliation, changer ou faire changer la destination des biens repris sous peine de sanctions pécuniaires.
La résiliation du bail pour cause de changement de destination peut ouvrir droit au preneur à une indemnité pour le préjudice subi.

Les baux de personnes publiques *(L 411-15 du Code Rural)*

Veiller au respect des règles spécifiques (choix des candidats, conditions de résiliation anticipée).

Imprimer

INTERVENIR EN PORTAGE DE FONCIER

De plus en plus d'exploitations viables sont proposées à la vente avec un coût trop lourd pour les candidats à l'installation. La mise en place d'un système de portage du foncier est un levier concourant à l'installation et à la transmission. Il peut prendre différentes formes :

Fonds de financement :

- **Fonds commun de placement :** lever des fonds auprès d'un très grand nombre d'actionnaires pour permettre le financement de tout ou partie du foncier d'exploitation agricole. Par exemple, Terre de Liens propose un système d'épargne solidaire permettant l'acquisition de foncier loué en bail environnemental ou en bail de carrière à des agriculteurs. Les terres restant propriété de la Foncière Terre de Liens sont sorties du marché spéculatif. La mise en place d'autres fonds non solidaires est à l'étude.

- **Encourager les investissements en foncier** en recherchant de nouveaux investisseurs motivés par conviction sur l'intérêt du projet agricole envisagé. La SAFER peut également connaître des investisseurs-bailleurs susceptibles de se porter acquéreurs de foncier à louer ensuite par bail rural.

Gestion d'une situation d'attente : entre le vendeur pressé et la recherche d'une situation pérenne d'exploitation agricole, la collectivité peut intervenir directement ou via la SAFER : portage de foncier, convention de mise à disposition (CMD).

Implication directe de la collectivité locale

- **Ferme Relais** (**10**) : Acquisition par la collectivité pour un temps donné avec rétrocession à terme à un exploitant agricole. Il s'agit d'une location/vente du foncier seul ou du foncier avec bâti. Différentes formes juridiques de contrats sont envisageables.

- **Ferme communale** : Dans ce cas, la propriété publique est envisagée à long terme avec location de foncier, avec ou sans bâti. Il convient de veiller au respect des règles spécifiques des baux de personnes publiques.

En cas de construction de bâtiments d'exploitation par la collectivité, on constate souvent un coût de construction plus élevé qu'en maîtrise d'ouvrage privée.

Expériences

Ville et agglomération de Blois (41)

Ces 2 collectivités disposaient de réserves foncières constituées au fil du temps. Fin 2009, elles confient à la Chambre d'agriculture de Loir-et-Cher une étude visant à recenser ses terrains exploités (85 ha par 14 agriculteurs) et à proposer des contrats adaptés. Pour les terrains avec changement de destination prévu, des conventions d'occupation précaire seront proposées aux agriculteurs (intérêt gagnant/gagnant : entretien des terrains, modalités d'information pour la reprise des terres). Les terrains sans projet d'urbanisation pourront donner lieu à des contrats plus pérennes en fonction du projet envisagé : bail à clauses environnementales pour une jeune maraîchère, prêt à usage pour un projet en cours d'expérimentation, etc... (**8**)

Communauté de communes Brenne Val de Creuse (36)

Un porteur de projet souhaitait s'installer en élevage caprin sur 30 ha. Or, le foncier envisagé représentait un investissement trop lourd pour lui. La Communauté de communes a décidé de les acheter pour les lui louer avec une option d'achat à horizon 10-15 ans. A l'installation, le jeune agriculteur a construit une chèvrerie. Le développement de son entreprise a créée de l'emploi local (aujourd'hui 3 équivalents temps plein).

Notre regard

- Il n'y a pas de solution type. Différents contrats ou systèmes de portages sont envisageables. Il convient de s'adapter à la stratégie du bailleur, à la situation des biens, aux projets agricoles.

- Les dispositifs à mettre en œuvre sont régis par des règles juridiques spécifiques. Il est fortement conseillé de se faire accompagner par des professionnels pour choisir un candidat à l'installation en respectant la règlementation et retenir des contrats adaptés et sécurisés (éviter les contentieux et les requalifications de contrats).

- Envisager le portage du foncier lié à un projet et mesurer les incidences en matière de dépenses publiques qui peuvent s'avérer importantes pour une collectivité.

Pour aller plus loin

Contacts : Chambres d'agriculture (service juridique), Notaires

Partenaires : SAFER

Document de communication : "Propriétaire foncier, je loue mon terrain à un agriculteur", Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes

Pour comprendre les symboles

Fiche thématique

Fiche outil

Fiche expérience

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Gérer du parcellaire morcelé

Ils le disent :

Daniel, *maire : "Dans ce secteur de la commune, les parcelles sont de petite taille et appartiennent à une quarantaine de propriétaires qui n'habitent pas ici. La plupart d'entre eux ne savent pas où se situent leurs terrains laissés à l'abandon."*

Jean-Jacques, *propriétaire : "J'ai quelques parcelles ici. Je ne sais pas précisément où elles se trouvent mais je tiens à conserver du bien sur cette commune où je vendangeais avec mon grand-père."*

Pascal, *exploitant agricole : "Chaque année, pour payer les fermages à mes propriétaires, j'utilise deux carnets de chèques tellement ils sont nombreux."*

Guillaume, *jeune agriculteur nouvellement installé : "Le plus lourd a été de contacter tous les propriétaires".*

Les régions les plus concernées en région Centre

Autour d'Azay le Rideau historiquement viticole puis arboricole, la crise arboricole pose la question du devenir agricole dans ce secteur d'Indre-et-Loire. Cette situation est également observée en Vallée du Cher, en Sologne viticole (41), dans le Véron (près de Chinon) ou dans le secteur de Valencay (36), où les systèmes d'exploitation étaient traditionnellement diversifiés : polyculture/élevage/viticulture. Avec la spécialisation des systèmes dans les années 80, certaines zones principalement dédiées à l'élevage ont été délaissées. Depuis la crise viticole de 2005, les coteaux sont parsemés de parcelles en friche.

Imprimer

Constats

Le morcellement du parcellaire, incidences sur l'activité agricole

On peut qualifier de parcellaire morcelé des secteurs où les îlots de propriété sont dispersés et de taille réduite. Cela peut concerner l'ensemble du territoire ou seulement une partie de commune. Ce morcellement de la propriété a des incidences sur l'agriculture. La petite taille des îlots d'exploitation agricole induit des surcoûts (temps de travaux agricoles, surconsommation d'intrants et de frais de mécanisation, effets de bordure, déplacements...). En parcellaire morcelé, certaines productions sont difficiles voire impossibles à envisager (difficulté d'irrigation...).

La notion d'îlot de taille réduite diffère suivant les systèmes de productions agricoles : un îlot de 3 ha en légumes ou vignes sera satisfaisant, alors qu'un îlot de moins de 5 ha en grandes cultures sera considéré comme limitant.

Au niveau national, on estime à 8 le nombre moyen de bailleurs par exploitant. En zone de parcellaire morcelé, il est de l'ordre de plusieurs dizaines de propriétaires par exploitant.

Un sujet toujours d'actualité

Les aménagements fonciers constituent un effort public qui a permis le regroupement des îlots de propriété et d'exploitation, la limitation du morcellement des exploitations et l'aménagement des espaces (chemins et fossés). Ils ont accompagné l'évolution des techniques de production agricole, nécessitant des tailles de parcellaire compatibles avec la mécanisation. (Cf. carte p 1)

Une situation contrastée

- Une majorité de territoires est couverte par un aménagement foncier. Malgré les remembrements réalisés, certaines communes peuvent encore être concernées par des situations de parcellaire morcelé : zones exclues des périmètres (notamment lors de remembrements grand ouvrage dits "article 10" qui ne concernent pas toujours la totalité du territoire), ou lors d'opérations anciennes (à la sortie de la 2ème guerre mondiale, la mécanisation était peu développée).

- Des zones non aménagées, au parcellaire non morcelé et sans besoin en raison de l'existence de propriétés traditionnellement regroupées (ex : Brenne, Grande Sologne, Puisaye).

- Des régions traditionnelles de cultures spéciales avec peu d'opérations d'aménagement foncier (ex : Vallée de la Loire et du Cher).

- Des zones de polyculture - élevage où cohabitent des domaines groupés et des secteurs morcelés (ex : Boischaut du Sud)

- Des secteurs à proximité des zones urbanisées exclues des périmètres d'aménagement foncier.

Des contraintes supplémentaires de gestion des espaces

Dans ces zones, la production agricole peut se maintenir sans difficulté particulière dans deux situations :

- zones où demeure une dynamique de culture spéciale

- secteurs où les exploitants agricoles ont constitué des îlots d'exploitation cohérents au fil des années, par des achats et/ou des locations successives.

En dehors de ces situations, dès qu'une baisse de dynamique agricole est constatée ou en cas de non transmission ou transmission partielle d'une exploitation regroupée au fil du temps, le morcellement du parcellaire constitue une contrainte supplémentaire à l'exploitation des terres. Il limite les possibilités de conversion en d'autres productions (polyculture, biomasse) qui supposent des superficies unitaires plus importantes qu'en cultures spéciales. Il restreint aussi l'attrait de ces zones pour des agriculteurs issus d'autres communes qui ne consentiront à se déplacer que pour des îlots d'exploitations suffisants.

Côté collectivité

Des espaces touchés par la déprise avec une complexité de gestion (nombreux propriétaires, servitude de passage...).

Côté agriculture

Difficulté pour constituer un îlot d'exploitation de taille correcte (nécessité de contacter de nombreux propriétaires, éloignement du site d'exploitation, potentiel de production des sols médiocre, travaux de défrichements à engager...).

Côté propriétaire

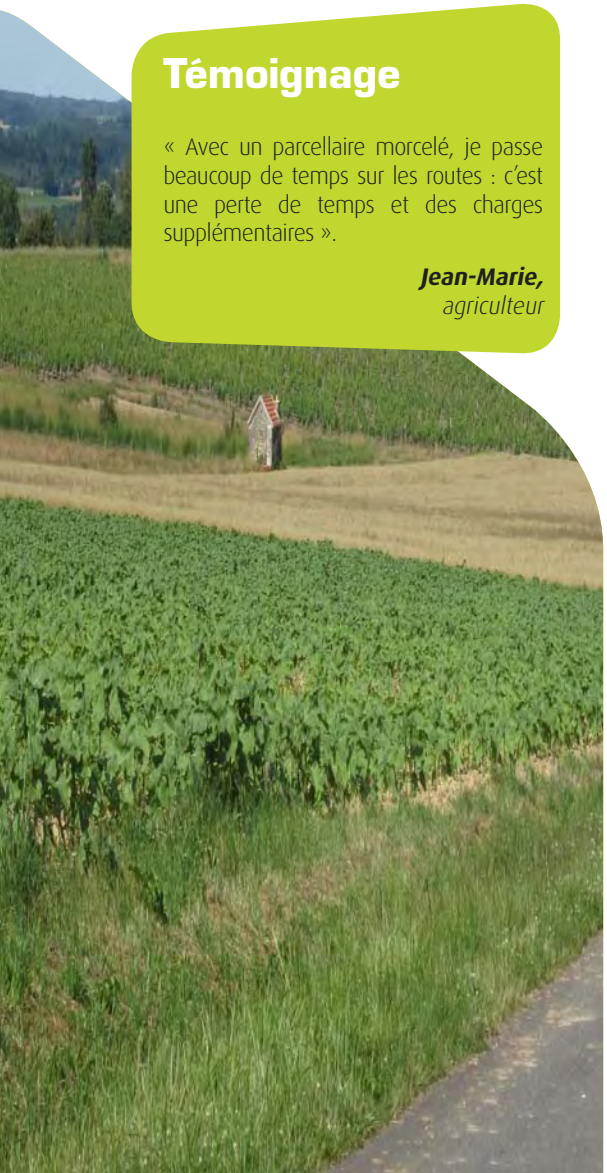
Dans les zones de parcellaire morcelé, de nombreux propriétaires ont un bien de taille limitée (~1 à 1,5 ha, voire moins), issu le plus souvent de successions. Une part non négligeable d'entre eux n'habite pas la commune, voire ne connait pas la localisation du bien.

Bien qu'attachés à leur patrimoine, ces propriétaires se désintéressent de la gestion de leur bien ; d'où la présence fréquente de friches en "timbres postes". En cas de vente, la valeur escomptée sera dérisoire.

Témoignage

« Avec un parcellaire morcelé, je passe beaucoup de temps sur les routes : c'est une perte de temps et des charges supplémentaires ».

Jean-Marie,
agriculteur



à savoir

Des frais d'acquisitions qui freinent les ventes des petites parcelles

Les frais d'actes comportent une part forfaitaire, correspondant aux différentes formalités à accomplir. Ce forfait a été doublé depuis 2011 (minimum de 700 € HT). Ceci conduit à des frais supérieurs de plus de 30 % de la valeur d'achat d'une parcelle de 30 ares.

La primauté des accords amiables, difficiles à pérenniser

Dans les zones de parcellaire morcelé, on constate une primauté des accords amiables comme les échanges en jouissance (ou échange de culture), à différencier des échange en propriété (officialisés par des actes notariés ou administratifs). Si ces ententes permettent une gestion à moindre coût, leur pérennité et transmissibilité sont plus problématiques (en cas de décès ou mutations de propriétaires, cessation d'activité....).

Enjeux

Côté collectivité

- Mettre en valeur des espaces partiellement ou totalement abandonnés
- Préserver un cadre de vie et un environnement de qualité, se prémunir des risques (inondation, incendie)
- Conforter, voire diversifier l'économie agricole (relance de nouvelles productions)

Côté propriétaires fonciers

- Conserver une propriété gérée et entretenue tout en restant propriétaire (ne pas être contraint de vendre son bien)

Côté agriculture

- Eviter les friches à proximité d'espaces en exploitation
- Améliorer la taille et la configuration des îlots d'exploitation
- Faciliter la gestion des fermages et assurer la transmissibilité des parcelles exploitées.
- Exploiter de nouveaux espaces (installation ou confortation)

Problématiques

Passer d'une situation ingérable à une situation gérable

- Quelle possibilité de réussite avec de nombreux acteurs liés par un foncier imbriqué ?
- Quel résultat escompter ? (rapport investissement / résultat)
- Quelle inscription dans la durée ?

Méthodes

- Sensibiliser les conseils généraux, les communes, les communautés de communes sur la problématique du parcellaire morcelé, sur les outils envisageables et sur l'intérêt d'investissement pour l'aménagement du territoire.
- Conduire une démarche spécifique auprès des notaires afin de limiter le morcellement des propriétés au moment des successions.
- En cas d'intervention envisagée sur un territoire, respecter les étapes suivantes :
  - Diagnostic agricole et foncier
  - Concertation sur les objectifs recherchés
  - Programme d'action adapté au territoire et à la volonté des acteurs

Outils

Deux types d'outils peuvent être appliqués sur le même espace. Les outils de restructuration (à mettre en œuvre si possible en premier) permettent le plus souvent de limiter les besoins de structures de gestion en commun.

Restructurer le parcellaire

Faciliter l'achat de petites parcelles et inciter à l'échange.

Echanges amiable / Achat – Vente

L'Echange et cession d'immeubles ruraux (13) facilite le regroupement parcellaire. Il nécessite un accord amiable de toutes les parties. L'animation et la mise en place d'incitation financière dans l'esprit OGAF permettent d'obtenir des résultats à plus grande échelle.

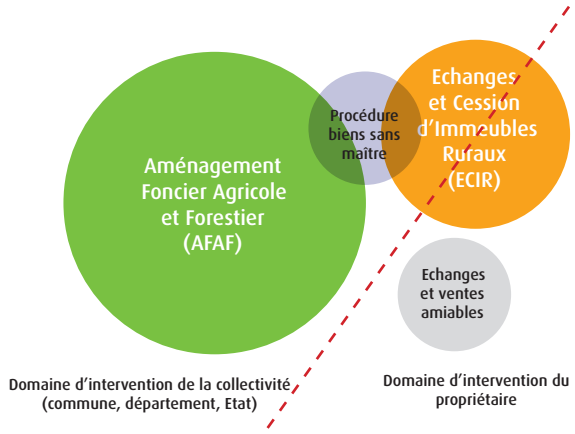
Aménagement Foncier Agricole et Forestier (12)

L'AFAF est sans conteste l'outil le plus adapté pour traiter la question du parcellaire morcelé sur l'ensemble d'un territoire. Il permet d'envisager un nouveau parcellaire, d'encourager les cessions de petites parcelles, de prévoir et réaliser des travaux, de regrouper les propriétés communales.

Procédure des Biens sans Maître (14)

Cette procédure est notamment intéressante lorsqu'elle est combinée aux outils précédents.

Les différents outils de restructuration du parcellaire


Aménagement Foncier Agricole et Forestier (AFAF)
Procédure biens sans maître
Echanges et Cession d'Immeubles Ruraux (ECIR)
Echanges et ventes amiables
Domaine d'intervention de la collectivité (commune, département, Etat)
Domaine d'intervention du propriétaire

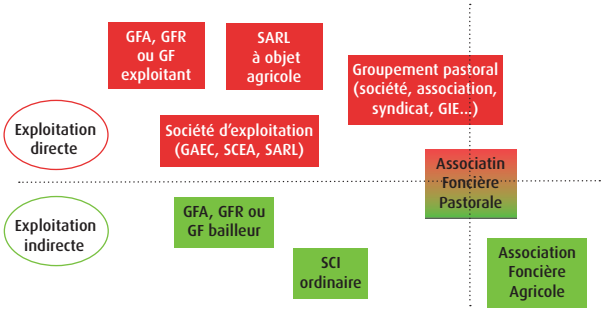
Mettre en place des outils de gestion en commun d'espaces en multipropriété

Des structures de gestion permettent de regrouper différents propriétaires de terrains pour organiser le foncier en unités cohérentes de gestion et d'aménagement (mise en location agricole, aménagement : accès, hydraulique...).

Il peut s'agir de structures associatives, les Associations syndicales de propriétaires (15) ou de structures sociétaires (16) à l'instar des groupements forestiers.

Malgré leur intérêt majeur pour la gestion d'espaces morcelés, les structures associatives ne sont pas développées en région Centre. Leur mise en place suppose une sensibilisation importante des propriétaires.

Les outils de gestion en commun



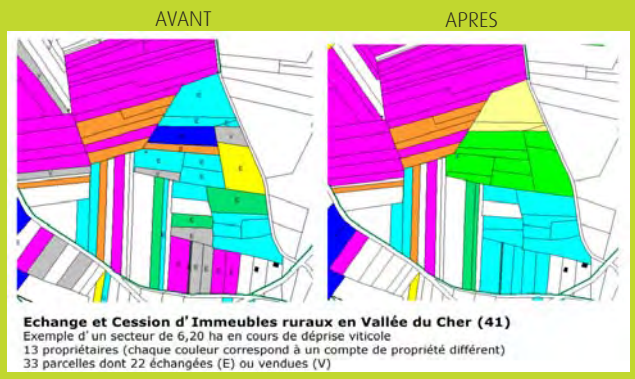
Imprimer

Expériences

Restructurer le foncier

Appui aux échanges et cessions de parcelles

Les Conseils généraux ont la possibilité d'intervenir sur la restructuration foncière selon leurs propres modalités. En fonction de l'intérêt de l'opération, la CDAF peut décider de financer des frais d'échanges et de cession, voire des frais d'animation.
Les opérations collectives permettent de faire émerger des projets de restructuration de plus grande envergure.


AVANT
APRES
Echange et Cession d'Immeubles ruraux en Vallée du Cher (41)
Exemple d'un secteur de 6,20 ha en cours de déprise viticole
13 propriétaires (chaque couleur correspond à un compte de propriété différent)
33 parcelles dont 22 échangées (E) ou vendues (V)

- En Vallée du Cher (41) : opération d'échange et de cession d'immeubles ruraux animée par la Chambre d'agriculture et le Conseil général (carte ci-contre)

- Communauté de Communes du Rivesaltais Agly (66) : Touchée par de nombreux arrachages viticoles, cette communauté de communes a lancé un programme d'incitation aux échanges et mutation de foncier. Résultats : en 3 ans, sauvegarde de 78 ha de vignes et reconquête de 100 ha de friches pour des cultures de diversification. Ce programme intégrait une aide au cédant et au repreneur dans l'esprit "OGAF".

AFAF

Les Conseils généraux sont maîtres d'ouvrage des AFAF, outils au service de l'aménagement territorial (gestion du paysage, relance agricole de zones en déshérence (absence d'héritiers pour une succession), aménagement communal et gestion des risques...), exemples en Indre-et-Loire (37) :

- La Chapelle Aux Naux : conversion d'une zone de peupleraies à une secteur d'élevage en zone inondable

- Chédigny : chemin de ceinture pour les véhicules agricoles déviant le bourg dédié à la vie locale et au tourisme, aménagement de noues préservant l'inondation du bourg et contribuant à la biodiversité.

Gérer le foncier en commun

- Nantes Métropole (44) : En zone périurbaine, une action de reconquête des friches agricoles est lancée avec l'appui de la Chambre d'agriculture. Elle soutient la création d'associations foncières agricoles au niveau communal.

- Communauté de communes de la Haute Bruche (67) : Dans un contexte de déprise agricole en milieu rural, cette communauté conduit un programme pour l'entretien de son territoire par l'agriculture. 20 associations foncières pastorales regroupant 1 500 propriétaires ont été créées sur 500 ha.

- Gorges du Tarn (48) : Une Association foncière agricole est créée entre une quarantaine de propriétaires d'une vallée en déprise agricole. Elle permet la relance de la culture de la vigne avec deux installations de viticulteurs en location.

Notre regard

- Pour mener à bien ces actions de longue haleine avec un impact durable sur le foncier, il importe de poser précisément le diagnostic, d'identifier les leviers, et de s'assurer de l'adhésion des acteurs (collectivités, agriculteurs, propriétaires...).

- Pour les zones d'intervention, prendre le soin de préciser au préalable les différents enjeux en présence, afin d'envisager des partenariats et de veiller au respect de chacun de ces enjeux dans l'action conduite.

- Pour agir dans les zones de parcellaire morcelé, il est conseillé de mettre en place une stratégie d'action sur mesure : choix et combinaison d'outils adaptés au territoire, sachant que certains sont à engager avant d'autres (ex : aménagement foncier avant outils de gestion en commun).

Pour comprendre les symboles

Fiche thématique

Fiche outil

Fiche expérience

Pour aller plus loin

Contacts : Chambres d'agriculture (services Aménagement - Foncier), Conseils généraux

Partenaires : Géomètres, Notaires

Bibliographie : 60 années de remembrement (Université de Tours)

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Etre de bons voisins

Le foncier au coeur des relations entre habitants, élus, agriculteurs

Ils le disent :

Didier, *maire d'une commune en zone urbaine : "Le dialogue entre les différents utilisateurs de l'espace est indispensable pour avoir un partage harmonieux du territoire. C'est facile à dire mais pas toujours à faire. J'ai dû gérer un conflit entre un agriculteur qui souhaitait construire un bâtiment hors sol et des habitants qui n'en voulaient pas. J'ai mis tout le monde autour de la table. Après plusieurs réunions, nous avons trouvé une solution".*

Norbert, *agriculteur en zone de déprise : "Ce n'est pas toujours dans nos habitudes de prendre en compte les avis des autres. Mais eux, le font-ils de leur côté ? Il n'y a pas tant de conflits que ça entre les agriculteurs et les autres habitants du territoire".*

Martine, *randonneuse : "Je fais partie d'un groupe de marcheurs. Un jour, un agriculteur n'a pas voulu qu'on passe par son pré. Nous lui avons demandé les raisons. Il nous a expliqué que parfois les marcheurs laissaient les barrières ouvertes et que ses vaches se retrouvaient sur les chemins. Maintenant, nous parlons régulièrement au sein de notre club de marche du respect à avoir quand on passe sur le terrain d'autrui."*

Constats

"Un mauvais voisin est une calamité, un bon voisin un vrai trésor" citait le poète grec Hésiode, huit siècles avant notre ère.
Cette citation est toujours d'actualité au 21ème siècle.

Côté collectivité

- Différents types de problèmes de cohabitation en milieu rural ou dans l'espace agricole :
• Le bruit, les odeurs, le déplacement du matériel agricole, les horaires de travail y compris le week-end en période de pointe de travail,
• Les dégâts de gibier occasionnés en zone de déprise agricole (exemple de la Brenne),
• L'achat de petites parcelles qui entraîne souvent un mitage du parcellaire, etc...

- Les habitants proches des lieux de production, et notamment les néo ruraux, aspirent à vivre dans des espaces agréables. Ils recherchent la liberté, la tranquillité. Le territoire est souvent vu comme espaces de loisirs (pêche, chasse, randonnée, VTT, équitation ...).

- En achetant leur maison en milieu rural, ils projettent leur acquisition sur un morceau de "nature" alentour, oubliant parfois que cette "nature" est avant tout un facteur de production en agriculture et que pour l'essentiel, il s'agit de foncier privé.

- Les situations conflictuelles ne concernent pas que les relations agriculteurs/habitants. Entre professionnels de secteurs d'activité différents, des tensions existent également, pouvant aller jusqu'au procès.

Côté agriculture

- Les agriculteurs sont des acteurs économiques implantés sur les territoires. Ils produisent pour nourrir la population et approvisionner les marchés locaux ou plus éloignés. Ils contribuent à façonner le paysage et le cadre de vie. Plus de 60 % du territoire régional est valorisé par l'activité agricole.

- La méconnaissance des uns envers les autres se trouve à l'origine de biens des conflits : incompréhension des contraintes des uns, négligences, mauvaise appréciation des risques réels encourus, proximité trop immédiate d'une habitation, etc.

- Il est parfois difficile d'éviter des conflits entre usagers de l'espace qui ont des objectifs, des rythmes et des modes de vie différents. Le dialogue entre tous les acteurs est important pour le développement harmonieux d'un territoire.

Enjeux

Entre agriculteurs, collectivités locales et autres usagers, les besoins et objectifs de gestion de l'espace ne sont pas spontanément convergents.

Lorsque les pratiques des uns et des autres dépassent un certain seuil de tolérance, assurer le maintien d'une production agricole dans les zones de pression nécessite parfois l'intervention des élus locaux comme médiateurs ou facilitateurs de relations. Cela peut être utile quand le dialogue direct entre les protagonistes se trouve dans une impasse, et avant d'arriver devant les tribunaux ; encore faut-il que les édiles aient conscience des enjeux agricoles de leur territoire pour favoriser la cohabitation des activités sur le territoire.

- Pour les gestionnaires de l'espace, il s'agit de trouver un équilibre entre le nécessaire développement socio-économique et l'aménagement du territoire.

- Pour les riverains il s'agit de préserver une qualité de vie avec le moins de nuisances possibles à proximité.

- Pour les agriculteurs, il s'agit avant tout de maintenir du foncier pour que l'activité agricole puisse perdurer dans des conditions d'exercice compatibles avec les exigences du métier.

Côté collectivité

- Prendre en compte les avis de tous les acteurs qui coexistent sur un territoire

- S'assurer que l'ensemble des acteurs se comprennent et se respectent les uns les autres malgré leurs différences

- Rappeler les principes de cordialité, notamment aux nouveaux arrivants

- Proposer un document présentant les spécificités du territoire, à remettre aux différents usagers de l'espace

Côté agriculture

- Maintenir et développer l'activité de production agricole dans les différentes zones du territoire

- Etre reconnu comme un acteur incontournable de valorisation du territoire

- Dialoguer avec les autres utilisateurs de l'espace / savoir expliquer son métier

- Développer de nouvelles activités (gîtes, chambres et tables d'hôtes, entretien de l'espace, productions d'énergie...)

Témoignage

La plupart des conflits proviennent d'un manque de communication entre les différents utilisateurs de l'espace. Le maintien de l'agriculture dans les zones péri urbaines ou de déprise dépend de la bonne entente entre tous.

Carole,
adjointe au maire

Problématiques

Les difficultés de cohabitation peuvent concerner tous les aspects de la vie en agglomération ou en zone rurale. Toutefois, lorsqu'elles sont liées à l'activité agricole, c'est non seulement des problèmes de voisinage qu'il faut prendre en compte, mais également la réalité d'une activité économique qui peut être mise en péril (3). Des situations tendues peuvent être dues à :

- l'action des habitants d'un village pour refuser l'implantation d'une porcherie ou d'un poulailler en agriculture biologique à proximité du bourg, alors même que la règlementation urbanistique est respectée, et que le développement de cet atelier est indispensable pour sécuriser l'installation d'un jeune agriculteur (1 et 5)

- le détournement d'itinéraires de promenade via des prés occupés, sans autorisation, et sans refermer les barrières de protection pour les troupeaux, etc...

A l'inverse, les agriculteurs peuvent adapter leurs pratiques ou leurs habitudes pour mieux tenir compte de la proximité du voisinage, de l'implantation de jardins, de la fréquentation de certains lieux par les promeneurs sur des circuits autorisés...

La cohabitation sur un même espace multifonctionnel pose questions :

- Comment prévenir les conflits en matière d'utilisation de l'espace ?
- Quels sont les troubles anormaux de voisinage ?
- Le foncier agricole est-il un espace partagé ou un espace exclusif ?
- Jusqu'où aller dans la diversification agricole ?
- Comment améliorer les relations entre les agriculteurs et les autres usagers de l'espace rural ?

Méthodes

Face à toutes les questions relatives au maintien d'une production agricole en zone de pression foncière, il n'y a pas de réponse toute prête. Cela dépend beaucoup de la volonté des acteurs locaux.

Quoi qu'il en soit, il est toujours préférable de rechercher des solutions par la concertation et par la diffusion d'une information adaptée (spécificités et/ou caractéristiques du territoire, règles de fonctionnement, etc.).

Parmi les méthodes existantes, certaines ne nécessitent aucun moyen particulier ou peuvent facilement être mises en œuvre localement :

- La concertation bilatérale : l'agriculteur prévient ses voisins qu'il va procéder à l'épandage de lisier par exemple en leur indiquant la période.
- La phase d'élaboration d'une charte de bon voisinage.
- L'audit patrimonial en tant qu'outil de compréhension et de mobilisation des acteurs agissant sur un même territoire.
- La médiation territoriale qui permet à des personnes de se rencontrer et d'échanger sur des sujets potentiellement difficiles.

Outils

De nombreux outils de communication existent pour favoriser les échanges entre agriculteurs et société civile. Parmi eux, les chartes de bon voisinage.

Les chartes de bon voisinage avec les activités agricoles

Rédigées le plus souvent à partir d'un problème identifié localement, elles sont le fruit d'une démarche de concertation entre acteurs. A ce titre, il n'existe pas de charte type. Elles ont pour objectif de favoriser la cohabitation entre les différents utilisateurs de l'espace ainsi que de prévenir les éventuels conflits à venir.

La réussite de cette action nécessite une réelle mobilisation de tous les acteurs concernés du territoire avec un fort engagement des élus locaux et agricoles. En outre, pour être active et toujours utile, la charte doit rester d'actualité et être portée par des acteurs reconnus légitimes dans leur rôle.

Une charte de bon voisinage peut comprendre les parties suivantes :

- Les fondements de la charte
- Une présentation de l'activité agricole
- Les bases du bien vivre ensemble
- Un volet sur l'importance du dialogue
- Les droits et devoirs des habitants et des agriculteurs.

Autres outils

- Les fermes pédagogiques
- Les opérations de type "Bienvenue à la ferme" ou "De ferme en ferme"
- Les marchés fermiers, foires et autres fêtes de l'agriculture en tant que lieu de rencontre entre agriculteurs et consommateurs (4) (1)

Pour comprendre les symboles

Fiche thématique

Fiche outil

Fiche expérience

Expériences

Actions de communication mise en place par le monde agricole

Le monde agricole a mis en place de nombreuses actions de communication pour rapprocher citadins et ruraux. Ces actions permettent de faire découvrir le métier d'agriculteur sous toutes ses facettes et de répondre aux questions des citadins, voisins et consommateurs.

- **Bienvenue à la ferme** est un réseau des Chambres d'agriculture qui regroupe plus de 6 000 agriculteurs sur le territoire national. Il offre de très nombreuses prestations : portes ouvertes, vente de produits fermiers, restaurations (ferme auberge, apéritif fermier ...), séjours (gîtes, camping à la ferme, chambres d'hôtes ...) et loisirs (fermes découvertes, pédagogiques ...),
- **De ferme en ferme** est coordonné par la fédération nationale des CIVAM. Près de 600 fermes ouvrent leurs portes le temps d'un week-end pour faire découvrir le métier et déguster de nombreux produits locaux,
- **Fermes ouvertes** est porté par la FNSEA. Cette opération permet à de très nombreux élèves de CM1-CM2 de découvrir le métier d'agriculteur,
- Les fêtes de l'agriculture organisées chaque année par les syndicats agricoles.

La plupart de ces actions sont soutenues par les collectivités locales notamment au niveau financier ce qui montre l'importance pour les élus de préserver une communication entre agriculteurs et citadins.

Chartes de bon voisinage

- Charte de Bon voisinage dans l'Eure (27) : Habitants, élus et agriculteurs, pour profiter de la campagne et de tous ses bienfaits. Le projet de charte de bon voisinage a été initié et piloté par la Chambre d'agriculture de l'Eure. Le document s'articule autour des parties suivantes : fondement de la charte, communiquer pour mieux vivre ensemble, une année d'activité agricole dans l'Eure, les petits gestes qui font le charme de la campagne pour les habitants et pour les agriculteurs.

- Charte de bon voisinage en Lot-et-Garonne (47) : marque de cordialité et de convivialité dans la vie de nos campagnes. Le projet de charte a été initié par la Chambre d'agriculture et l'amicale des Maires du Lot & Garonne.

- Chartes de bon voisinage en Pays-de-Loire : Le Conseil Régional Pays de Loire a confié à la Chambre régionale d'agriculture et à l'ESA d'Angers (49) un travail spécifique sur les Chartes de bon voisinage.

- Charte de bon voisinage dans le Tarn (81) : pour faciliter les relations entre agriculteurs et nouveaux arrivants en milieu rural**.** Les chartes sont déclinées au niveau cantonal et sont portées par les Maires, la Chambre d'agriculture et les Jeunes Agriculteurs. Elles présentent l'importance économique de l'agriculture, les règles établies et le rôle social des agriculteurs.

.

Notre regard

- En tant qu'agriculteur, je n'hésite pas à ouvrir les portes de mon exploitation aux habitants et notamment aux nouveaux arrivants. Je respecte aussi mes voisins et anticipe les gênes que mon activité pourrait produire.
- En tant qu'élu local, j'informe régulièrement la population, et notamment les nouveaux arrivants, sur l'importance d'avoir de bonnes relations avec ses voisins et sur les engagements des uns envers les autres.
- En tant qu'habitant, je respecte la propriété des autres, je n'hésite pas à discuter avec mes voisins. Je suis tolérant par rapport aux gênes de certaines activités économiques.
- En tant qu'utilisateur de l'espace (randonneurs, chasseurs, pêcheurs...), je respecte l'espace tel que je le trouve.
- En tant que propriétaire, je n'hésite pas à dialoguer avec les personnes qui entrent dans ma propriété.

Pour aller plus loin

Contacts : Chambres d'agriculture

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Vers une gestion durable des espaces agricoles

Quelques messages de la profession agricole

« S'intéresser à la gestion du foncier agricole ne constitue pas un but en soi, c'est l'affaire de tous »

Les propositions et questions suivantes sont destinées à engager, développer ou poursuivre la réflexion et les actions des aménageurs en faveur d'une gestion concertée des territoires comprenant des espaces agricoles. En matière de consommation d'espaces agricoles, des mesures existent pour contenir l'étalement urbain. Une évolution des points de vue et une prise de conscience sur les réels enjeux de l'agriculture d'aujourd'hui et de demain favorisent leur mise en oeuvre.

L'agriculture une composante à part entière des territoires

L'agriculture constitue un secteur d'activité à part entière, avec un poids économique et des impacts non négligeables sur la vie des territoires : approvisionnement alimentaire local, participation à la dynamique locale (emplois directs et induits avec les secteurs amont et aval), contribution à la gestion des espaces naturels, entretien des paysages, contribution à la qualité de vie, etc.

Toutefois, l'agriculture a besoin de beaucoup d'espaces (facteur de production essentiels), d'espaces disponibles suffisants, et avec de réelles potentialités agronomiques et économiques. Elle a également besoin de **stabilité lors de l'élaboration des zonages,** autant pour pérenniser des entreprises agricoles viables que pour accueillir de nouveaux porteurs de projet.

Partager le foncier c'est d'abord partager le projet de territoire

Lors de l'élaboration ou de la redéfinition de projets stratégiques de territoire – et ce quel que soit le périmètre retenu – les responsables locaux expriment une volonté politique sur une vision partagée de l'avenir : évolution démographique, développement économique, modes de vie, approvisionnement local, etc.

En définissant son projet de territoire, la collectivité est amenée à préciser les grandes orientations d'avenir qui vont impacter l'aménagement du territoire. Les enjeux structurants ainsi définis sont traduits dans des documents d'orientation et de planification.

Dans ce cadre, introduite dès le début du projet, **l'approche par l'agriculture** (diagnostic et prospective) **représente une opportunité** et un formidable moyen pour engager la construction d'un projet de territoire ambitieux et cohérent.

Eviter sectorisation et empilement des politiques sur le territoire

L'aménagement du territoire conjugue de multiples enjeux relevant de diverses politiques publiques et de réglementations plus ou moins incitatives ou contraignantes. Politiques de la ville, des logements, des transports, de l'éducation, de la santé... mais aussi lutte contre les pollutions, protection de la biodiversité, règlement d'urbanisme, ... Concernant les espaces naturels et agricoles, les enjeux sont portés par des politiques relatives à la protection de l'environnement, au développement des filières, à l'évolution des structures, à l'installation, etc.

Face à cette complexité, il n'est pas toujours aisé d'avoir une vision globale et de prendre les bonnes décisions. Pour éviter d'aboutir à un système d'empilement de mesures et de contraintes qui peuvent parfois s'avérer contradictoires, le partage des connaissances et de l'analyse par les divers acteurs du territoire apparaît alors comme une nécessité pour appréhender la gestion de l'espace dans ses multiples fonctions et dans la durée.

En invitant autour de la table les acteurs concernés (agriculteurs, propriétaires, élus, aménageurs, administrations, acteurs économiques et sociaux...) l'objectif est de favoriser l'expression, de diversifier les angles de vue et de **poser les termes d'une concertation vers une vision partagée des enjeux du foncier**, en les replaçant dans une réalité économique, sociale, environnementale, et territoriale.

Penser la place de l'agriculture dans la gouvernance du foncier

Ce n'est pas parce que le nombre d'agriculteurs a fortement diminué dans la plupart des territoires que les problématiques spécifiques à l'agriculture sont amoindries. Bien au contraire. Elles sont souvent rendues plus complexes selon les territoires par les phénomènes liés à la déprise agricole (mitage, problèmes de voisinage, isolement, dégâts de nuisibles...), au développement de l'urbanisation (enclavement, aménagements routiers non conçus pour les véhicules agricoles, ...), ou à la concurrence entre activités, voire entre modes de production agricoles (exclusion de l'agriculture de certains espaces sensibles, contraintes de gestion, recul des zones de production agricole...).

Au-delà de l'implication des acteurs agricoles dans les études en phase diagnostic des projets de territoire, la question de l'aménagement du territoire conduit à s'interroger sur les formes de gouvernance dans la **gestion du foncier et sur la place et le rôle des représentants du monde agricole**. A quels niveaux cette gouvernance peut-elle s'exercer ? Dans quelles instances les intérêts agricoles sont-ils représentés ? Comment est prise en compte la pluralité des situations et des stratégies agricoles ? Quelles sont les attentes de la société vis-à-vis du monde agricole ? Quelles relations la collectivité souhaite-t-elle engager et entretenir ?

Délimiter le bon périmètre pour la bonne ambition

Avant d'entamer toute action de planification et de définir des orientations, il importe de bien vérifier la cohérence entre l'échelle territoriale considérée et le niveau d'intervention souhaité pour agir sur la préservation du foncier agricole dans le projet de territoire. A chaque périmètre correspond un niveau d'ambition, une détermination d'objectifs et un cadre de mise en œuvre.

Depuis l'élaboration des schémas régionaux, d'un PLU à l'échelon communal ou intercommunal, au classement d'un espace naturel sensible, ou même à la construction d'une politique de développement économique à l'échelle d'un Pays ou d'un autre territoire de projet, l'un des principaux enjeux réside dans la **délimitation d'un périmètre d'étude pertinent** et dans le recueil des informations utiles à l'analyse pour élaborer les orientations, les zonages et/ou les programmes d'action. En regard, l'un des risques majeurs liés à une délimitation erronée de ces périmètres d'étude peut conduire à des décisions qui auront pour effet de déplacer les problèmes ailleurs, voire de fragiliser l'existence de certaines filières de production, de déstabiliser des organisations locales, ou encore d'accentuer davantage la pression foncière sur d'autres espaces agricoles.

Encourager une agriculture viable sur l'ensemble des territoires

Dans une attitude volontariste, des **collectivités territoriales** souhaitant préserver de l'activité agricole sur leur territoire, **peuvent être tentées d'acquérir du foncier et d'installer** de jeunes agriculteurs. Parfois, le projet est directement orienté vers certaines filières de production, et/ou précise certains modes de cultures souhaités, notamment dans les zones à proximité des centres urbains. Les motivations ne manquent pas :

- répondre à une demande sociétale des consommateurs,
- gérer en prenant en compte la fragilité d'espaces naturels sensibles,
- éviter un changement d'orientation définitif d'espaces agricoles,
- soustraire des terres à la pression foncière...

Si dans certains cas, cette solution est l'une des meilleures options, elle est loin d'être la seule et **mérite d'être réfléchie sous plusieurs angles** : prise de risque financière pour la collectivité (acquisition du foncier avec ou sans équipements), notion d'équité visà-vis des autres agriculteurs du territoire, viabilité et vivabilité du projet pour le futur agriculteur, conditions d'accueil envisagées, type de contrat ...

Rationnaliser et valoriser l'espace

Quel que soit le territoire, le constat est partout le même : l'espace agricole longtemps considéré comme un réservoir potentiel pour toute sorte de projets devient une ressource qui tend à se raréfier. Face à la recherche d'un subtil équilibre entre développement et aménagement des territoires, il est temps de changer de regard pour **agir en faveur d'une gestion économe et durable du foncier agricole.**

En milieu péri-urbain, les pistes d'action peuvent s'orienter vers la densification urbaine avec utilisation des "dents creuses", fixation d'objectifs de consommation d'espaces agricoles et naturels par période, réhabilitation de friches industrielles...

En zone de déprise agricole, pour lutter contre les changements de destination en faveur des espaces naturels ou boisés par retour à la friche par délaissement ou situation d'attente, une impulsion peut être adressée vers les propriétaires pour les sensibiliser à l'intérêt de la valorisation des terres par l'agriculture.

Quant aux zones de production qui sont plutôt en passe de spécialisation vers les grandes cultures, la mobilisation doit davantage porter sur l'intérêt de la préservation de filières agricoles diversifiées et le développement des ateliers à forte valeur ajoutée.

Maintenir de l'agriculture sur son territoire : le rôle de « facilitateur » des collectivités

- Sensibiliser l'ensemble des élus aux problématiques agricoles
- Communiquer sur l'activité agricole du territoire auprès des populations
- Favoriser la cohabitation entre riverains et agriculteurs
- Impulser une dynamique auprès des propriétaires privés pour favoriser la location des terres
- Intégrer le développement agricole dans le projet stratégique de territoire

Pour cela, les collectivités peuvent compter sur l'accompagnement par des structures d'animation compétentes, disposant d'expertises et de ressources pour assurer une bonne prise en compte des enjeux naturels et agricoles.

Compensation écologique : ne pas faire porter le poids aux voisins

Lors de l'élaboration de projets, les maîtres d'ouvrage ont obligation d'apporter des solutions compensatoires aux atteintes portées à la biodiversité. Or, aussi louable soit l'intention, cette mesure s'avère doublement pénalisante pour les agriculteurs qui doivent parfois supporter une première restriction des surfaces cultivées au titre de l'emprise du projet, et une seconde restriction au titre de la compensation dite "écologique" du projet, avec des ratios pouvant facilement aller jusqu'à 10 ha compensés pour 1 ha prélevé sur l'espace naturel.

La mise en œuvre de la séquence "Eviter, Réduire, Compenser" constitue un premier niveau de réponse qui doit cependant être complété par l'engagement d'une réflexion globale pour rechercher un équilibre et ainsi réduire l'impact des projets, à la fois en faveur de la préservation de l'environnement et de la biodiversité d'une part, et de l'agriculture d'autre part de manière à **épargner autant que possible les espaces productifs et à rendre exceptionnel le ratio supérieur à 1**.

Valoriser les enjeux eau et biodiversité avec l'agriculture

Par essence, l'agriculture travaille avec le monde du vivant. Ses activités contribuent à mettre en valeur des espaces naturels, avec des impacts plus ou moins importants selon les pratiques mises en œuvre.

Sur les espaces naturels sensibles comportant un enjeu eau ou biodiversité, l'agriculture bien conduite avec un cahier des charges adapté, constitue une alliée précieuse de la gestion de ces espaces. Nombre d'expériences démontrent l'intérêt de **préserver une activité agricole dans la gestion des espaces sensibles au lieu de les sanctuariser** au risque de provoquer des déséquilibres écologiques à terme.

Les agriculteurs ont un vrai rôle dans la gestion de l'eau ou de la biodiversité. Ces services rendus à la société, outre la production de paysages de qualité, sont trop souvent occultés aux yeux du grand public. Pourtant, ils méritent d'être reconnus. Pour cela, un suivi et une animation des actions mises en place est nécessaire dans la durée.

Identifiée dans la diversité de ses fonctions, l'agriculture doit aussi être vue et reconnue comme une alliée de la gestion des territoires sensibles.

Favoriser l'accès au foncier en respectant le droit de propriété

La question de l'espace agricole est parfois posée en terme de "maîtrise" de ce foncier au sens de l'acquisition, avec toutes les difficultés liées à l'envolée des prix sur certains territoires qui limitent les possibilités pour les agriculteurs. Face à ce dernier constat, il n'y a pas une solution universelle. Les outils existants pour réguler le marché du foncier agricole doivent prioritairement être activés en préservant les intérêts des agriculteurs. Les missions de la SAFER sont entre autres déjà prévues pour cela, y compris aux côtés des collectivités ou des apporteurs de capitaux qui souhaitent s'orienter vers cette solution de gestion de l'espace ou d'investissement. Les agriculteurs n'ont pas forcément obligation d'être propriétaires de l'ensemble des terres qu'ils exploitent ; différents systèmes de contrat avec des propriétaires privés ou publics co-existent.

La préservation du foncier agricole passe par la recherche d'un équilibre entre les diverses solutions, qu'elles soient liées à la planification, à la régulation du marché ou encore aux relations entre les acteurs concernés, selon les situations et les territoires.

Mobiliser des compétences et des ressources complémentaires

En considérant la complémentarité des missions dans leur rôle consulaire et dans leur rôle d'accompagnement des porteurs de projets, les Chambres d'agriculture disposent des compétences et des ressources mobilisables pour faire émerger, développer et animer des projets de territoire dans la durée. Qu'ils soient liés à la révision d'un document d'urbanisme, à la gestion d'espaces naturels sensibles, à la mise en place d'un approvisionnement alimentaire local, à l'appui à une filière, à l'anticipation de la libération de terres, ou encore à l'accompagnement de projets d'installations sur un territoire, les différents services des Chambres d'agriculture constituent des interlocuteurs majeurs concernant la gestion de l'espace et les projets de développement viables et pérennes.

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Expérience N°1

Installer pour préserver le caractère agricole du territoire : l'expérience de la commune de Semoy (45)

«L'agriculture est souvent malmenée mais elle a de l'avenir. L'accueil d'un candidat à l'installation en agriculture, c'est une source de vie dans la commune»

Le territoire

- Une commune de 3 000 habitants
- Semi-rurale
- Limitrophe Orléans
- Spécificités agricole : territoire arboricole et possibilités pour d'autres productions spécialisées (petits fruits, maraîchage...)

Composantes clés

Depuis quelques années la commune prend conscience de la disparition des agriculteurs sur son territoire, de l'évolution des paysages de vergers et de la nécessité de maîtriser l'augmentation du prix du foncier.
Les élus locaux souhaitent réagir, la révision du PLU leur permet d'engager une réflexion sur l'étalement urbain et de réaffirmer le rôle structurant de l'agriculture pour le territoire.

Eléments déclencheurs

C'est à l'annonce du départ en retraite d'un exploitant que la commune rachète 5 ha de terres agricoles avec irrigation.

Conditions de mise en œuvre

Les terres situées à proximité du bourg ont conservé leur vocation agricole au niveau du PLU (zonage «A»). La commune, propriétaire du foncier, envisage de louer les terres à un agriculteur. Elle rencontre, cependant, des difficultés pour trouver un logement et un bâtiment d'exploitation qui doivent être suffisamment proches des surfaces cultivées pour faciliter l'accès aux productions et sécuriser le site si le candidat à l'installation envisage une production en maraîchage.

Outils et méthodes

Dans un premier temps, la collectivité a consulté le pôle installation transmission de la Chambre d'agriculture du Loiret pour connaître les prérequis à l'installation d'un candidat. (1)

Une analyse de l'état des cultures en place et des sols a ensuite été réalisée par le COVETA (groupement spécialisé des arboriculteurs) pour connaître le potentiel du site. Enfin, la collectivité s'est inscrite au Répertoire Départemental à l'Installation (3) pour préparer le projet, diffuser l'offre et sélectionner le candidat.

Fiches Expériences

Acteurs en présence

Pour mener à bien son projet, la commune s'est adressée à divers organismes : le pôle installation transmission de la Chambre d'agriculture, le COVETA, l'association Terres de liens, la maison familiale rurale de l'Orléanais et le Gabor (groupement d'agriculture biologique).
En parallèle, un groupe de travail multi-acteurs s'est constitué sur ce projet et consulte l'ancien exploitant sur certains points.

Résultats

Jusqu'à aujourd'hui, 5 porteurs de projet ont été rencontrés. Le choix du candidat n'est pas encore fait.
Certains points du cahier des charges initial sont en cours de clarification. En attendant l'arrivée du futur repreneur, la collectivité maintient le potentiel des terres en entretenant les parcelles.

Les facteurs de réussites :

- La prise de conscience des élus du territoire à l'occasion de la révision du PLU communal, et leur volonté de soutenir un projet agricole
- L'accompagnement par des structures professionnelles compétentes intervenant en complémentarité sur le foncier, l'installation et la transmission
- Une appréciation complète par la collectivité des conditions nécessaires à l'installation d'un agriculteur (localisation des terres, qualité des sols, potentiel de commercialisation, type de contrat de location, circulation des engins...)
- L'implication des acteurs dans le projet, dont l'ancien exploitant agricole
- La prise en compte des délais et des démarches pour concrétiser le projet : élaboration du projet de développement agricole par la collectivité et élaboration du projet d'installation par le candidat à la reprise

Contact

Chambre d'agriculture du Loiret, Pôle Installation-Transmission

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Expérience N°2

Anticiper la disparition d'activités d'élevage : repérage du Pays Touraine Côté Sud (37)

«Créer l'envie de s'installer en tant qu'exploitant ou salarié»

Le territoire

Le Pays Touraine Côté Sud regroupe 4 Communautés de communes de l'arrondissement de Loches (Grand Ligueillois, Loches Développement, Montrésor et Touraine du Sud) et leurs 68 communes.

Eléments déclencheurs

Soucieux d'accompagner l'activité agricole au plus près des réalités et des acteurs de terrain, les élus pressentent des difficultés à venir dans le maintien d'un maillage cohérent des productions et des filières existantes :

- peur de voir partir les terres à l'agrandissement
- perte des activités d'élevage au profit des grandes cultures

Avec 50 % d'exploitants âgés de plus de 50 ans, à court terme, le territoire risque un déficit de reprises d'entreprises par de nouveaux exploitants et une perte de diversité de production.

Fort de ce constat, les élus et conseillers de développement du Pays décident en collaboration avec toutes les familles professionnelles de lancer un état des lieux de l'activité agricole et du renouvellement des générations sur son territoire. (2)

Composantes clés

L'activité agricole est une composante prépondérante du territoire : les 1099 exploitations fournissent des emplois à 1351 exploitants et 800 Equivalents Temps Plein (ETP), ainsi que de nombreux emplois induits (coopérative laitière...).

L'agriculture diversifiée du territoire comprend une dominante d'exploitations en polyculture au nord, et en élevage au sud.

Les filières de qualité (AOC Saint Maure et Valençay, Geline de Touraine, Lait de Touraine) génèrent une forte valeur ajoutée et participent à l'identité du Pays Touraine Côté Sud.

Outre sa dimension économique, cette agriculture joue également un rôle structurant dans l'équilibre du territoire, notamment dans l'entretien des paysages.

Fiches Expériences

Conditions de mise en œuvre

L'opération de recensement des exploitants sans successeur (3), de très grande envergure (600 exploitants agricoles de plus de 50 ans à l'échelle du territoire du Pays), a été préparée en partenariat étroit avec l'Association Départementale d'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles (ADASEA) et la Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire.

Un comité de pilotage constitué d'élus et de professionnels agricoles a été chargé de l'animation et du suivi de ce recensement tout au long de l'année 2009.

Outils et méthodes

Sur la base d'un questionnaire commun, trois animateurs de terrain ont interrogé et rencontré de visu l'ensemble des exploitants.

Lors des entretiens, les thèmes du questionnaire ont permis de faire le point avec les exploitants sur leur outil de production, leurs attentes, leurs besoins et le devenir à terme de leur exploitation.

A l'issue du travail d'enquête, la phase d'analyse et surtout les échanges lors des réunions de restitution des résultats ont permis de faire émerger les pistes d'action à conduire.

Acteurs en présence

Composition du comité de pilotage : Pays Touraine Côté Sud, Chambre d'agriculture, Confédération Paysanne, Jeunes Agriculteurs, Coordination rurale, UDSEA, ADASEA, Conseil général, MSA Touraine, les GDA (Ligueil, Descartes, Champeigne, Loches Montrésor, Sud Touraine), Association Orchis (chantier d'insertion), DDAF, Conseil régional, SAFER

Résultats

Lors de la phase de repérage proprement dite, la création d'une chaine de veille intégrant l'ensemble des acteurs de terrain au contact des exploitants a eu pour effet de faciliter l'identification le plus en amont possible des cessions anticipées, et le travail de sensibilisation des cédants aux différentes solutions de transmission d'exploitation.

Par la suite, l'élaboration du plan d'actions post-repérage a germé au cours de l'année 2010 et a été finalisé en 2011. Le démarrage des actions sur le terrain a débuté en 2012.

Plan d'actions

- Transmission des exploitations :

- accompagnement individuel des cédants volontaires pour rechercher un repreneur candidat à l'installation
- création d'une vraie dynamique locale qui s'appuie sur un réseau d'organismes professionnels

- Installation des porteurs de projet :

- accompagnement de l'insertion territoriale du porteur de projet sur les aspects professionnels, sociaux, familiaux...
- développement d'un volet formation et accueil de jeunes sur les potentialités agricoles du territoire
- préparation d'une professionnalisation des emplois en production laitière

- Valorisation du territoire :

- communication pour favoriser les installations agricoles en Pays Touraine Côté Sud
- harmonisation avec une communication générale sur la politique d'accueil de nouvelles populations (programme LEADER de ce territoire)

Les facteurs de réussites :

- Une volonté politique des élus du Pays qui continuent d'accompagner le projet
- La mise en place d'actions post-repérage en lien avec le programme LEADER
- La mobilisation, l'implication et le fonctionnement en réseau des acteurs du territoire
- Une présence forte d'animation et de relais sur le territoire
- La coordination du projet par la Chambre d'agriculture

Contact

Chambre d'agriculture de l'Indre-et-Loire, Pôles Exploitation-formation et Territoires

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Expérience N°3

Accompagner les filières agricoles locales : l'expérience de la Communauté de communes Cher Sologne (41)

«La maîtrise d'ouvrage publique n'est pas la seule option pour le portage de projet. On peut soutenir les filières autrement»

Le territoire

La Communauté de communes est composée de 9 communes. Spécificités agricoles :
- Des AOC qui font la notoriété du territoire :
  - 3 AOC Fromage de chèvre : Selles sur Cher, Valençay et Ste Maure de Touraine
  - 2 AOC en viticulture : Touraine et Valençay
- Des cultures maraîchères

Eléments déclencheurs

En 2005, la Communauté de communes Cher Sologne prend conscience, à la suite d'un repérage sur la transmission (2) (3) réalisé par l'ADASEA (aujourd'hui pôle installation transmission de la Chambre d'agriculture du Loir-et-Cher), que les jeunes agriculteurs rencontrent des difficultés pour s'installer et notamment pour trouver une exploitation. Aussi, les élus, et notamment, le président de la communauté de communes expriment la volonté de soutenir l'installation des jeunes agriculteurs sur leur territoire.

Composantes clés

Dans un premier temps, la commune de Selles-sur-Cher identifie une propriété à céder. Elle décide d'acquérir le foncier et de construire une chèvrerie pour pouvoir installer un éleveur caprin en AOC (1). Pour ce faire, la commune envisage de mettre en place une ferme relais. (10)
Cependant, après étude du projet, le coût de la construction apparaît important pour la collectivité. Avec le même budget, il est possible de conforter et d'aider plusieurs agriculteurs. Il est donc décidé de faire machine arrière et d'orienter le soutien à l'installation par la mise en place d'un dispositif d'aides aux agriculteurs du territoire. (3)

Un dispositif pour soutenir la filière caprine

Un dispositif d'aide est mis en place pour soutenir la filière AOC caprine fin 2006. Celui-ci, toujours en application, concerne une aide à l'installation et au développement des exploitations existantes, en prenant en charge les études prévisionnelles et en participant au financement de bâtiments.

Fiches Expériences

Conditions de mise en œuvre

Un important travail d'ingénierie financière a été réalisé par la Chambre d'agriculture du Loir-et-Cher pour définir les aides et leurs modalités de mise en œuvre en veillant à leur euro-compatibilité.
Ce dispositif est complémentaire aux aides PMBE (Programme de Modernisation des Bâtiments d'Elevage) et au Contrat régional de Pays.

Outils et méthodes

Le programme d'aide proposé est adossé au PMBE permettant en complément, ou non de ce dispositif, de bénéficier jusqu'à 30 % de subvention pour la rénovation et la construction des bâtiments d'élevage. L'aide est modulée en fonction de critères liés à l'installation et/ou la promotion des produits locaux.
Pour faire sa demande de subvention, l'agriculteur dépose un dossier auprès de la collectivité qui évalue son éligibilité.
Le dispositif n'est mobilisable que sur le territoire de la Communauté de communes. Les éleveurs voisins ne peuvent pas en bénéficier, même s'ils intègrent la filière.

Bilan du programme de développement

Depuis 2006, 6 projets caprins ont été soutenus. Un projet de couvoir permettant des tests pour la vaccination a également été soutenu pour son aspect innovant.
Sans l'aide supplémentaire de la Communauté de communes, certains projets n'auraient pas vu le jour. Les élus ont le sentiment de re-dynamiser la filière caprine et de contribuer au maintien d'une agriculture identitaire du territoire.

Les pistes d'évolution

Les élus réfléchissent à étendre le dispositif aux filières poireau et fraise.

Les facteurs de réussites :

- Un programme élaboré à partir d'un diagnostic partagé (l'opération de repérage conduite préalablement sur la transmission)
- Une prise en main des enjeux par les élus du territoire
- Une attitude responsable de la part des élus : ils ont su étudier plusieurs pistes d'intervention et réorienter le projet de soutien à l'agriculture locale
- L'implication des agriculteurs dans le projet
- L'ingénierie financière réalisée par la Chambre d'agriculture

Contact

Chambre d'agriculture du Loir-et-Cher, Pôle Territoires

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Expérience N°4

Prendre en compte la gestion économe de l'espace sur la commune de Chanteau (45)

«Un réel intérêt de la démarche qui a croisé un diagnostic agricole et une étude sur le développement et les formes urbaines»

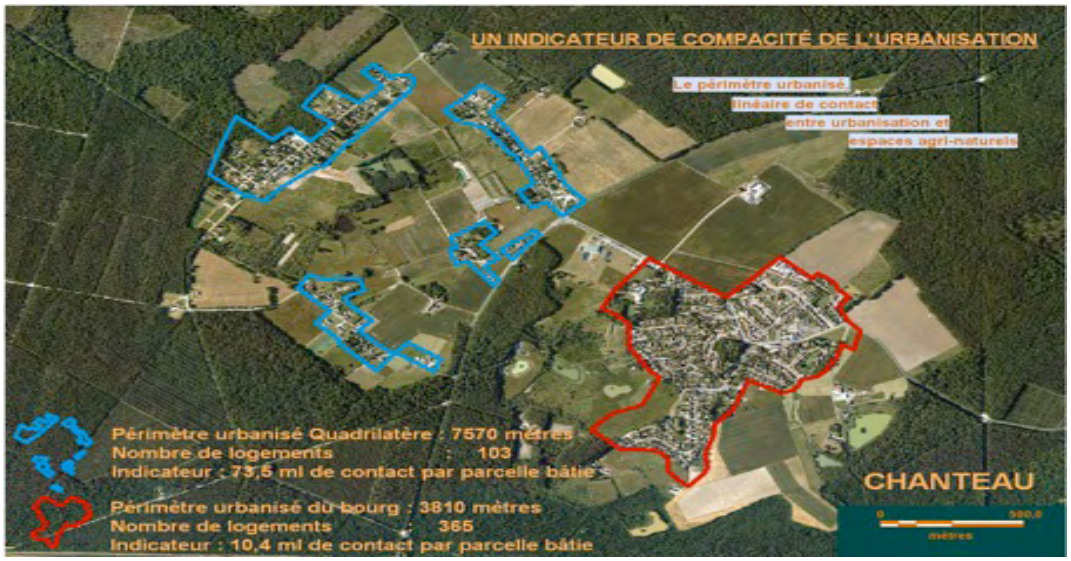
Eléments déclencheurs

La commune de Chanteau, membre de l'Agglomération Orléans Val de Loire, passait d'un Plan d'Occupation des Sols à un Plan Local d'Urbanisme. L'objectif était d'organiser le développement de la commune pour répondre à une pression urbaine importante dans l'AgglO tout en essayant d'appliquer le principe de gestion économe de l'espace qui est un enjeu fort du Grenelle de l'environnement. Un partenariat a été établi entre l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Orléanaise, la Direction Départementale des Territoires, la commune de Chanteau et la Chambre d'agriculture du Loiret pour tester une méthodologie. (5)

Composantes clés

La commune de Chanteau, 1237 habitants en 2008, est répartie en deux principaux secteurs urbanisés. Le premier, le bourg, est représenté ci-dessous en rouge. Il est caractéristique des bourgs denses avec 12,6 logements par hectare. La partie bleue nommée le "quadrilatère" possède une densité de hameaux et une urbanisation linéaire avec seulement 5,15 logements à l'hectare. L'étude a également mis en avant la création d'interfaces agri-urbaines différentes entre ces deux formes urbaines : l'urbanisation type "hameau" créée sept fois plus de surfaces de contact avec le milieu agricole.

11 producteurs sont encore en activité sur la commune. Ils exploitent 315 ha de surface agricole utile. La localisation de ces surfaces a permis d'identifier un secteur non exploité, de faible qualité agronomique, à proximité du bourg.


UN INDICATEUR DE COMPACITÉ DE L'URBANISATION
Le périmètre urbanisé
linéaire de contact
entre urbanisation et
espaces agri-naturels
Périmètre urbanisé Quadrilatère : 7570 mètres
Nombre de logements : 103
Indicateur : 73,5 ml de contact par parcelle bâtie
Périmètre urbanisé du bourg : 3810 mètres
Nombre de logements : 365
Indicateur : 10,4 ml de contact par parcelle bâtie
CHANTEAU

Fiches Expériences

Imprimer

Conditions de mise en oeuvre

- La volonté politique de la commune pour gérer son foncier de manière économe et pour concilier développement urbain et protection des espaces agri-naturels
- L'interprétation de données spécifiques du service des impôts par la DDT du département
- L'implication des agriculteurs de la commune

Outils et méthodes

La méthodologie s'articule en deux phases successives, étroitement liées :

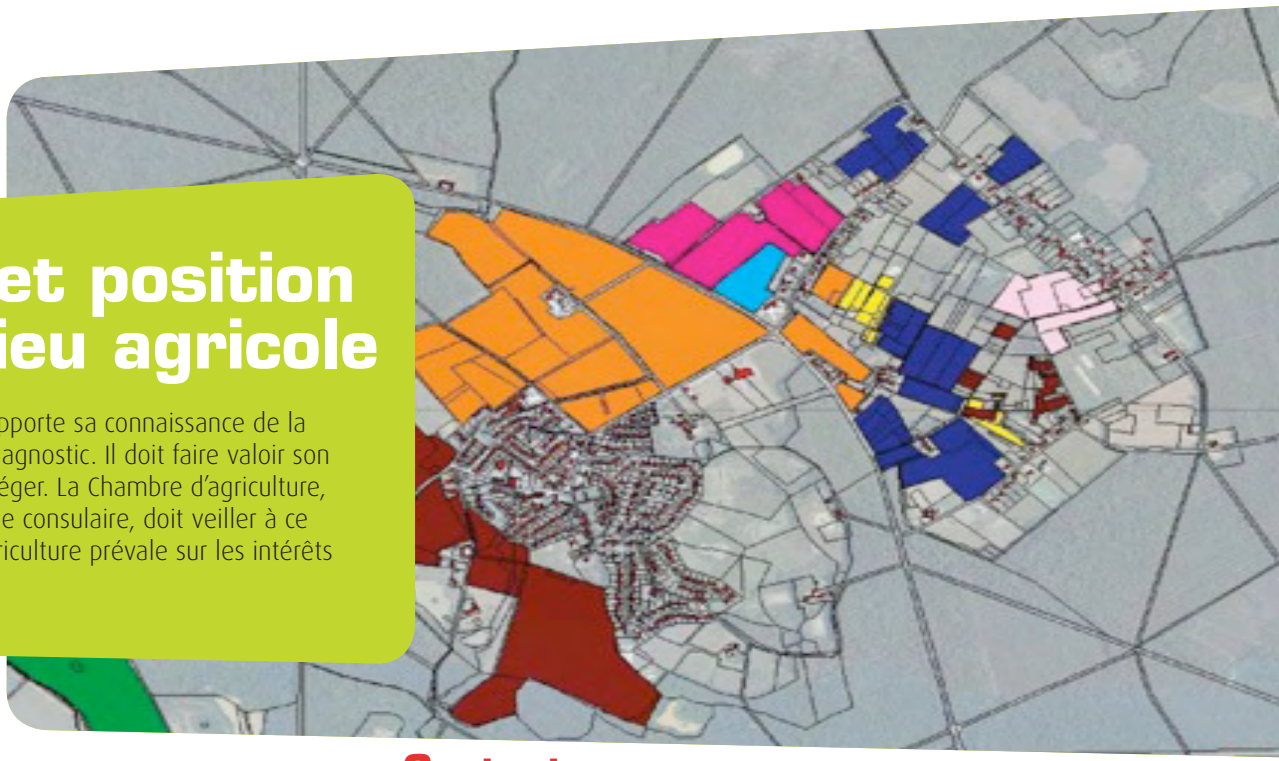
- La réalisation d'un diagnostic agricole spatialisé (1), et non basé sur les chiffres du recensement agricole : quels sont les atouts, les faiblesses et les dynamiques à l'œuvre sur les espaces agricoles, naturels et forestiers ?
- La réalisation d'une étude sur le développement et les formes urbaines de la commune (4) : quels sont les atouts, les faiblesses et les dynamiques du développement urbain au regard de la consommation d'espace ?

Résultats

Les élus de Chanteau ont pris connaissance des diagnostics avec intérêt. La commune de Chanteau a classé une zone d'urbanisation future en continuité sud ouest du bourg. Elle devrait donc être d'une densité comparable à celle du bourg et n'impactera pas de surfaces cultivées dont les caractéristiques pédologiques sont mauvaises pour beaucoup de cultures (même spécialisées).
L'urbanisation linéaire, très peu dense et créatrice d'interfaces habitation/surfaces exploitées, a été stoppée.

Acteurs en présence

Commune, DDT, Agence d'urbanisme de l'agglomération orléanaise, Chambre d'agriculture, Exploitants agricoles



Place et position du milieu agricole

Le milieu agricole apporte sa connaissance de la commune lors du diagnostic. Il doit faire valoir son activité pour la protéger. La Chambre d'agriculture, en tant qu'organisme consulaire, doit veiller à ce que l'intérêt de l'agriculture prévale sur les intérêts individuels.

Contact

Chambre d'agriculture du Loiret, Pôle Territoires

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Expérience N°5

Préserver des zones agricoles et un cadre de vie : La ZAP de Montlouis-Sur-Loire (37)

«Les périmètres définis représentent un équilibre entre une nécessaire protection des paysages, le soutien à une activité agricole sous pression foncière, et les besoins en développement de la commune»

Le territoire

La ZAP de Montlouis-sur-Loire en Indre-et-Loire porte sur un total de 322,5 ha répartis en six secteurs, représentant près de 10 % de la superficie totale de la commune.

Secteurs : Rochepinard, Coteau Sud, clos Colas, Est du mur de la Bourdaisière, la Closerie-Montaigu-le Chapitre, la Barre-le Chemin About.

Le projet porté par la communauté de Communes de l'Est tourangeau (CCET) et la Ville de Montlouis-sur-Loire s'inscrit dans le prolongement du projet agri-urbain élaboré sur le territoire communautaire en 2002.

Eléments déclencheurs

Dans le cadre de la révision du PLU, le diagnostic de territoire (1) avait mis en évidence la prépondérance des activités agricoles, notamment viticoles, dans l'économie locale, dans la gestion de l'espace communautaire, ainsi que dans la protection de la qualité des paysages et du cadre de vie.
Il soulignait également la vulnérabilité de ces activités agricoles et viticoles face à la pression urbaine (instabilité, spéculation foncière). En effet, du fait de son caractère évolutif et révisable, le PLU n'assure pas une protection des espaces sur le long terme au regard de l'activité agricole.
En raison de la qualité des sols et du caractère particulièrement riche et emblématique des paysages, la municipalité s'est alors orientée vers la procédure de zone agricole protégée (6), en tant qu'outil pertinent pour apporter une protection à la fois effective et durable.

Composantes clés

Le périmètre de la ZAP a su concilier des objectifs de protection des terroirs viticoles de qualité, correspondant aux premières et deuxièmes côtes de l'appellation, et des objectifs de préservation des sites paysagers typiques de ce secteur de confluence entre les deux grands vals de la Loire et du Cher (5 et 6).

Il demeure en cohérence avec le zonage du PLU (4) de la commune de Montlouis-sur-Loire : les secteurs inclus dans la ZAP sont tous déjà classés en zone agricole A ou Av.

Fiches Expériences

Conditions de mises en œuvre

L'une des principales conditions de mise en œuvre de la procédure ZAP réside dans la place accordée à la concertation avec les acteurs locaux et départementaux concernés.

Outils et méthodes

Pour travailler sur ce projet de redéfinition de l'aménagement du territoire communal, un groupe technique s'est réuni à 5 reprises.

De nombreux contacts ont eu lieu entre les élus de la CCET et les représentants du Syndicat des vins, ainsi qu'avec de nombreux propriétaires concernés par le projet.

L'enquête publique a également été précédée d'une phase de concertation avec la population : exposition en mairie, registre d'observations mis à disposition des habitants de la commune.

Résultats

Lors de l'enquête publique sur le projet, aucune objection majeure n'a été formulée sur ce projet. Seules des réclamations ponctuelles ont été déposées par quelques particuliers.

La ZAP a été instituée par délibération du conseil municipal du 25 juin 2007 et par arrêté préfectoral du 17 août 2007.

Après plusieurs années d'existence, il ressort que la ZAP facilite l'intervention de la SAFER, en lien avec la municipalité et la CCET.

Perspectives

- une réflexion en cours avec les acteurs locaux sur les secteurs viticoles de la partie orientale de la commune

- une réflexion à envisager sur d'autres communes de l'appellation Montlouis-sur-Loire (cas de Saint Martin-le-Beau qui a engagé la création d'une ZAP en parallèle à la révision du PLU) et de la CCET, ainsi que dans d'autres secteurs où les activités agricoles sont exposées à une forte pression foncière.

Acteurs en présence

Communauté de Communes de l'Est Tourangeau, Ville de Montlouis-sur-Loire, services de l'Etat (Préfecture, DDAF, DDE), Conseil Général, Chambre d'agriculture, SAFER, INAO, ADASEA, Syndicat des Vins de Montlouis-sur-Loire, propriétaires fonciers et vignerons

Place et position de l'agriculture

A l'origine, la profession agricole était relativement réservée sur ce projet de ZAP :

- commune déjà largement urbanisée

- périmètre de la ZAP initialement cantonné à quelques dizaines d'hectares

- risque de perception du projet comme caution de l'urbanisation effective et à venir

- risque de tensions entre propriétaires bailleurs et agriculteurs locataires

- risque de déplacement de la pression urbaine au-delà du périmètre de la ZAP

Au fil des discussions, le projet a sensiblement évolué. Une règle de construction du périmètre a été élaborée pour les parcelles en premières et deuxièmes côtes viticoles.

En apportant de la lisibilité au projet, cette règle a permis :

- de justifier le choix des parcelles à inclure dans le périmètre

- d'étendre de façon importante le périmètre

- de lui donner une plus grande cohérence

- de lever l'inquiétude sur le risque de déplacement de la pression foncière vers les zones agricoles hors périmètre

Contact

Chambre d'agriculture de l'Indre-et-Loire, Pôle Territoires

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Expérience N°6

Protéger le captage d'eau potable de Bourges : le BAC Grenelle du Porche (18)

«Un engagement collectif pour protéger le captage d'eau potable de l'agglomération de Bourges»

Le territoire

Le bassin d'alimentation du champ captant du Porche est situé au sud-est de la ville de Bourges et couvre une superficie de 326 km². Les captages sont exploités par la communauté d'agglomération Bourges Plus, qui regroupe 14 communes. Le réseau de distribution de l'eau dessert environ 100 000 habitants.

Ce territoire est caractérisé par les grandes cultures et par des sols argilo-calcaires peu profonds, particulièrement sensibles à l'infiltration hydrique. La qualité des eaux est surtout affectée par des teneurs en nitrates. (6)

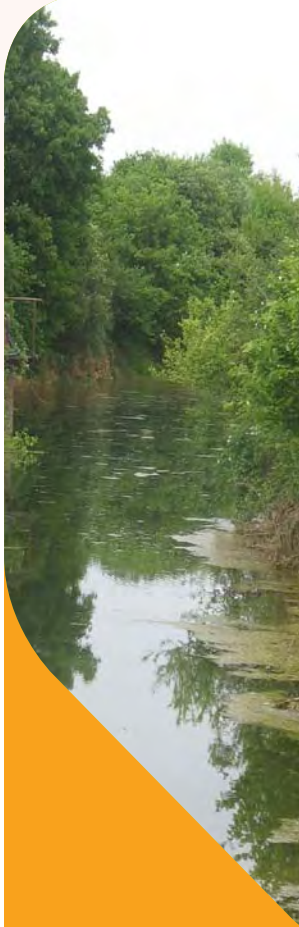
Eléments déclencheurs

Les captages du Porche représentent environ 25 % (2 millions de m³ par an) des besoins en eau de l'agglomération. Leurs profondeurs sont échelonnées entre 27 et 100 mètres. Le moins profond fournit 70 % de la ressource exploitée, sa teneur en nitrates est en moyenne de 50 mg/l. La moyenne des autres forages est de 60 à 70 mg/l avec des pics à 85 mg/l.

Un secteur particulièrement vulnérable d'environ 9 000 ha a été identifié comme prioritaire. Les surfaces agricoles, cultivées par une soixantaine d'exploitations, représentent 7 746 ha dont 60 % en cultures céréalières, 33 % en oléagineux (colza), 4 % en prairies.

Les eaux distribuées respectent les exigences réglementaires grâce à une forte sollicitation du captage le moins contaminé et à la dilution avec l'eau provenant d'un autre champ captant la nappe de la Loire.

L'objectif est de reconquérir de manière pérenne la qualité de l'eau du Porche.



Dates clés

2001 : déclaration d'utilité publique (DUP) instaurant les périmètres de protection des captages du Porche

2004 : étude hydrogéologique définissant l'aire d'alimentation des captages (AAC)

2005 à 2007 : étude et diagnostic des pratiques agricoles sur l'AAC

2007 : élaboration d'un programme d'action (gestion de la fertilisation azotée, périodes intercultures, diversification des assolements...)

2009 : signature d'un premier contrat territorial identifiant objectifs et moyens financiers mobilisés ; proposition de MAET aux agriculteurs : conversion de parcelles céréalières en couvert herbacé, et réduction de la fertilisation azotée avec augmentation de la rotation des cultures

2011 : application de la procédure des zones soumises à contraintes environnementales (ZSCE)

2012 : négociations pour la signature d'un nouveau contrat territorial

Conditions de mise en œuvre

- Dès l'origine, une volonté politique forte de la communauté d'agglomération Bourges Plus

- Une gouvernance structurée et vivante, qui facilite le dialogue et la concertation entre les acteurs concernés ainsi que la prise en compte des objectifs

- Un plan d'action réaliste et concret, assorti d'indicateurs permettant un pilotage objectif et transparent de l'action et le suivi des résultats obtenus

- Une mission d'animation, d'accompagnement et de suivi assurée par la Chambre d'agriculture et relayée par l'association Agri-Porche et la coopérative Epis-Centre

Outils et méthodes

Un comité de pilotage réunit régulièrement les principaux intervenants.

Les bilans annuels et perspectives d'actions pour l'année suivante sont présentés lors de réunions publiques.

Tous les acteurs impliqués dans la gestion de l'eau font ainsi progressivement évoluer les pratiques pour pérenniser les ressources en eau.

Résultats

En 2011, 34 exploitations se sont engagées dans des MAET, ce qui représente 2 454 ha soit environ 30 % de la surface agricole du bassin. Ces mesures représentent au total 3 millions d'euros dont 280 000 € (9 %) financés par Bourges Plus.

Evolution à la baisse de la teneur en nitrates dans la ressource en eau. Cette évolution demeure dépendante des conditions climatiques et de l'inertie du système hydrogéologique.

Perspectives

- Poursuivre le conseil et l'animation auprès des agriculteurs

- Analyser les possibilités de mise en place de cultures de biomasse : miscanthus, taillis à courte rotation

- Poursuivre la concertation des acteurs, condition essentielle de réussite

Acteurs en présence

Communauté d'Agglomération Bourges Plus, Agence de l'Eau Loire Bretagne, services de l'Etat, association Agri-Porche, coopérative Epis-Centre, Chambre d'agriculture.

Place et position de l'agriculture

Les organisations agricoles locales et départementales sont fortement engagées dans la démarche :

– l'**Association Agri-Porche** facilite les échanges entre les agriculteurs concernés, relaye les recommandations agronomiques et constitue une force de proposition et d'appui pour les actions d'animation

– la **Coopérative Epis-Centre** met en œuvre des actions de conseil, suggère des innovations techniques et facilite l'accès des agriculteurs à des productions végétales moins exigeantes en fertilisation azotée

– la **Chambre d'agriculture du Cher** réalise le suivi, le conseil et l'animation auprès des agriculteurs : visites d'exploitations, réunions d'information, expérimentations au champ

Contact Chambre d'agriculture du Cher

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Expérience N°7

Conforter les orientations agricoles du territoire : PAEN et Charte du foncier agricole dans la Loire (42)

«La réflexion sur le foncier agricole passe nécessairement par la notion d'intercommunalité. Elle a tout à gagner à être conduite à une échelle supra-communale»

Le territoire

Le site du périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains -PAEN du Gier Pilatoise, se situe dans le département de la Loire. Il concerne 5 communes en bordure de la vallée du Gier, sur les territoires du Parc Naturel Régional du Pilat et de Saint Etienne Métropole.

Sur une zone d'étude de 6258 ha, la surface agricole utile représentant 54% est mise en valeur par 80 exploitants agricoles qui pratiquent la vente directe dans 34 % des cas.

Eléments déclencheurs

Dès 2008, les constats sur l'importance du phénomène d'artificialisation des terres portent sur :

- la disparition des terres à bon potentiel (qualité agronomique et terrains plats),
- la hausse du prix des terres,
- un étalement urbain important alors que la population totale du département diminue depuis 20 ans,
- l'accentuation des conflits d'usages,
- une gestion de l'eau difficile dans le département (70 % d'alimentation en eau de surface).

Les responsables et élus locaux prennent conscience de la situation et décident d'engager des actions en faveur de la préservation des espaces agricoles et naturels. (**3, 5 et 6**)

Le Projet agricole départemental (PAD) 2008 – 2013 reprend les orientations sur la préservation du foncier agricole et sur l'installation agricole. (**2**)

Une Charte du foncier agricole est également rédigée à l'initiative du Conseil général, de l'Etat et de la Chambre d'agriculture, et signée en 2010 par les Chambres consulaires, la Fédération des Maires de la Loire et les SCoT.

En outre, un projet de SCoT Sud Loire (**4**) ainsi qu'un plan stratégique de développement rural (PSADER) du Conseil régional Rhône-Alpes et de Saint-Etienne Métropole, s'élaborent en faveur de la sécurisation du foncier agricole.

Fiches Expériences

Composantes clés

Dans ce département où l'agriculture représente un atout économique majeur, en lien avec un secteur agroalimentaire fort et à proximité d'un grand bassin de consommation Rhône-alpin, l'enjeu de la consommation d'espaces naturels et agricoles est inscrit au rang des préoccupations des pouvoirs publics, des élus locaux et de la profession agricole depuis plusieurs années déjà.

Conditions de mise en œuvre

Suite à la loi de développement des Territoires ruraux, le Conseil général de la Loire s'est doté de la compétence PAEN pour favoriser le maintien de l'agriculture, la gestion forestière, ainsi que la préservation et valorisation du patrimoine naturel sur les territoires périurbains. (7)

La mise en place du programme d'action s'appuie sur les avis de la Chambre d'agriculture, le PNR et l'ONF (pour les parcelles relevant du régime forestier) et la concertation avec des interlocuteurs identifiés des territoires concernés.

Outils et méthodes

L'outil de préservation du foncier agricole et naturel périurbain PAEN se base sur :

- la détermination de périmètres d'intervention en accord avec les communes, la Chambre d'agriculture, et compatibles avec les documents d'urbanismes
- l'élaboration d'un programme d'actions
- la mise en œuvre d'une maîtrise foncière

La méthode de constitution du PAEN dans la Loire a pris appui sur :

- la co-construction de l'outil avec des interlocuteurs identifiés sur les principaux territoires périurbains,
- la mise en place de comités PAEN locaux,
- des entretiens avec les agriculteurs,
- des relations avec les élus des zones concernées et la confrontation avec les projets communaux,
- la détermination de critères de sélection (appartenance du site à une zone périurbaine, présence d'une agriculture potentiellement viable et dynamique, intérêt naturel et/ou paysager...)

Le Conseil général a ensuite procédé par appel à projet auprès des collectivités pour déterminer le choix du site expérimental.

Il a par ailleurs confié l'animation du dispositif à un opérateur local, le PNR du Pilat.

Résultats

A l'issue de la démarche, le site du PAEN Gier Pilatois a été validé en 2011 sur 3 102 ha.

Le plan d'action mis en place en faveur du maintien d'une agriculture péri-urbaine viable et pérenne permet d'agir sur l'accès au foncier, de favoriser l'installation et la transmission, de dynamiser l'économie locale, d'améliorer la cohabitation entre agriculteurs, résidents et promeneurs, de protéger les ressources naturelles, d'améliorer les corridors écologiques et de préserver le cadre de vie.

D'une manière générale, le PAEN permet de changer la vision sur le foncier agricole, en le sortant du statut de réserve foncière en périphérie des agglomérations.

Acteurs en présence

Conseil général de la Loire, Saint Etienne Métropole, PNR du Pilat, communes et EPCI, Agence d'urbanisme (Epures), Conseil régional, Chambre d'agriculture et organisations professionnelles agricoles, associations environnementales, professionnels forestiers

Les facteurs de réussites :

- Une volonté politique forte et une appropriation locale de l'outil PAEN
- L'existence d'un réel projet agricole local partagé
- Une animation dédiée du projet avec un opérateur local reconnu et compétent en matière agricole
- L'articulation du PAEN avec les autres dispositifs : PSADER, charte du PNR, contrat corridor, projets de communes... et avec les démarches SCoT
- L'élaboration de critères objectifs pour la délimitation du site

Contact Conseil général de la Loire

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CENTRE

Expérience N°8

Pérenniser et développer l'agriculture périurbaine : la dynamique du Blésois (41)

«Plus qu'un état des lieux, l'observatoire est un outil dynamique au service de l'agriculture et des collectivités»

Le territoire

La Communauté d'Agglomération de Blois, Agglopolys, compte 107 280 habitants sur 48 communes. Avec 380 exploitations agricoles et 40 000 ha cultivés, l'activité agricole est un secteur économique à part entière. Les productions agricoles diversifiées (céréales, viticulture, maraîchage, élevage) contribuent à des entités paysagères contrastées.

Eléments déclencheurs

En 2008, l'agglomération accueille un comice agricole. Les élus et représentants agricoles se rencontrent et partagent une volonté commune de réfléchir sur la place de l'agriculture en zone périurbaine.
Dès 2009, des actions sont lancées à différentes échelles du territoire.
En 2010, le soutien à l'agriculture périurbaine a été intégré par l'agglomération au sein de sa compétence développement économique.

Des actions engagées à différentes échelles du territoire

Différentes collectivités confient à la Chambre d'agriculture de Loir-et-Cher la conduite d'actions ciblées concernant leur territoire.

Etude sur les filières biologiques et les circuits courts

Agglopolys et la Communauté de Communes du Pays de Chambord lancent une étude sur le potentiel de développement de l'agriculture biologique et des circuits courts. Réalisée par la Chambre d'agriculture, le GABLEC et Bio Centre, cette étude permet d'identifier la réalité des débouchés, de repérer les acteurs et d'identifier des freins et leviers. Par la suite, des plans d'actions sont proposés et des conventions de partenariat sont en cours d'élaboration entre la Chambre d'agriculture et les Collectivités pour poursuivre les actions prioritaires. (4)

Fiches Expériences

L'observatoire de l'agriculture périurbaine du Blésois : le suivi des enjeux agricoles à l'échelle du SCoT

Le SIAB (Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise) souhaitait un outil pour répondre aux objectifs de préservation des espaces agricoles de son SCoT établi sur 65 communes. Avec la Chambre d'agriculture, il met en place un observatoire de l'agriculture.
Une étude de territoire est conduite entre 2009 et 2011 pour spatialiser les enjeux agricoles. L'actualisation et le suivi des cartes donnent lieu depuis à des rencontres régulières à l'échelle de chaque commune entre élus et agriculteurs. (1)
Plus qu'un état des lieux, l'observatoire est un outil dynamique au service de l'agriculture et des collectivités.

Revalorisation maraîchère en zone inondable du Blaisois

Sur le secteur urbanisé inondable de la Bouillie (52 ha avec 140 maisons), l'Agglomération de Blois a conduit une opération de désurbanisation via une ZAD (Zone d'aménagement différé).
Les objectifs d'Agglopolys sont maintenant d'installer du maraîchage en circuits courts, sur cette zone ainsi que sur un autre secteur inondable, la Vacquerie, destiné initialement à un projet d'habitat. La Chambre d'agriculture réalise une étude du potentiel agronomique et des conditions de mise en valeur qui confirme leur possible utilisation pour du maraîchage. Pour mettre en œuvre ce projet, l'Agglomération s'appuie sur les acteurs locaux, notamment le Lycée horticole de Blois qui a mis en place un espace-test maraîchage biologique. Cet espace-test permet aux porteurs de projets en maraîchage d'éprouver la viabilité de leur projet, et d'acquérir de l'expérience sur une durée de 12 mois, renouvelable deux fois. (1)

Gestion des réserves foncières

L'Agglomération et la Ville de Blois ont demandé à la Chambre d'agriculture un recensement du foncier dont elle est propriétaire et de son occupation. 85 ha de terrains exploités par 14 agriculteurs ont ainsi été cartographiés. Des contrats juridiques de location ont été proposés pour permettre l'occupation agricole de ces terres en situation précaire ou pérenne. (8)

Actions de la commune de Vineuil pour la préservation de l'activité agricole

La commune de Vineuil avec ses 7 200 habitants vit un développement périurbain fort. Une grande partie de son territoire est située en zone inondable. En dehors de cette zone inconstructible, on observe une forte pression et des phénomènes de rétention foncière visibles sur une centaine d'hectares de friches parsemées. (5)
En 2008, la commune décide de réviser son PLU et de confier le volet agricole à la Chambre d'agriculture. Les résultats du diagnostic et de la concertation conduisent à une prise en compte des enjeux agricoles dans le PLU. Des espaces agricoles initialement destinés à devenir zone d'activités sont reclassés en zone agricole tandis que des espaces à faible enjeu agricole sont réorientés vers l'urbanisation. Les conditions de circulations agricoles sont étudiées et des propositions d'améliorations identifiées.
A l'issue de ces démarches, la concertation fait émerger le souhait d'instaurer une ZAP (6). Sa mise en place décidée à l'unanimité du conseil municipal est en cours de finalisation par la Chambre d'agriculture.

Intervention de la commune de Mont-Près-Chambord en faveur de l'agriculture périurbaine

Mont-Près-Chambord est une commune soumise à une forte pression foncière, à la fois périurbaine (au sud de Blois) et de déprise agricole (proximité de la Grande Sologne). Afin de préserver son cadre de vie attrayant et ses paysages diversifiés, la commune souhaite installer des agriculteurs sur son territoire en revalorisant des secteurs touchés par la déprise agricole. Un partenariat est établi avec la Chambre d'agriculture afin de réaliser un diagnostic par secteur agricole et d'accompagner la collectivité dans l'installation de porteurs de projet. Un travail d'animation et de sensibilisation préalable à la mise en place d'une ZAP est également prévu.

Acteurs en présence

SIAB, Agglopolys, Communauté de Communes du Pays de Chambord, Pays des Châteaux, Chambre d'agriculture, GABLEC, BIOCENTRE, Lycée horticole de Blois, Communes de Vineuil et Mont-Près-Chambord

Les facteurs de réussites

- L'impulsion des acteurs locaux
- La contribution de tous les partenaires à un objectif commun
- Le choix et l'articulation d'échelles de territoire en cohérence avec l'objectif recherché (Pays, Syndicat du SCoT, Communauté d'Agglomération, Communes)
- Des démarches de diagnostic et de concertation adaptées aux actions

Contact

Chambre d'agriculture de Loir-et-Cher, Pôle territoires-environnement

Glossaire des sigles

AAC	Aire d'alimentation de captage d'eau potable
ADASEA	Association départementale d'aménagement des structures des exploitations agricoles
AOC	Appellation d'origine contrôlée
AFAF	Aménagement foncier agricole et forestier
BAC Grenelle	Bassin d'alimentation de captage d'eau potable (=AAC)
CFA	Centre de formation des apprentis
CMD	Convention de mise à disposition
COP	Céréales Oléagineux et protéagineux
CDAF	Commission départementale de l'aménagement foncier
CDCEA	Commission départementale de consommation des espaces agricoles
CDOA	Commission départementale d'orientation de l'agriculture
COVETA	Centre orléanais de vulgarisation et d'études des techniques arboricoles
CPEA	Convention pluri-annuelle d'exploitation agricole
CREN	Conservatoire régional des espaces naturels
DDAF	Direction départementale de l'agriculture et de la forêt
DDT	Direction départementale des territoires
DRAAF	Direction régionale de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt
DREAL	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
ECIR	Echanges et cessions d'immeubles ruraux
ENS	Espace naturel sensible
EPCI	Etablissement public de coopération intercommunale
EPF	Etablissement public foncier
ETP	Equivalent temps plein
GABLEC	Groupement des agriculteurs biologiques du Loir-et-Cher
GDA	Groupe de développement agricole
GFA	Groupement foncier agricole
INAO	Institut national de l'origine et de la qualité
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
LEADER (Programme)	Liaison entre les actions de développement de l'économie rurale
MAET	Mesure agro-environnementale territorialisée
OGAF	Opération groupée d'aménagement foncier
ONF	Office national de la forêt
OPA	Organisation professionnelle agricole
PAD	Projet agricole départemental
PADD	Projet aménagement de développement durable (dans les documents d'urbanisme)
PAEN	Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains
PBS	Production brute standard
PCET	Plan climat énergie territoire
PIDIL	Programme pour l'installation et le développement des initiatives locales
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
PNR	Parc naturel régional
POS	Plan d'occupation des sols
PRAD	Plan régional agriculture durable
PSADER	Plan stratégique agricole et de développement rural
RDI	Répertoire départ installation
SAFER	Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
SAGE	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SAU	Surface agricole utile
SCoT	Schéma de cohérence territorial
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDDS	Schéma directeur départemental des structures
SMI	Surface minimum d'installation
SRCAE	Schéma régional climat air énergie
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
TVB	Trames verte et bleue
ZAD	Zone aménagement différé
ZAP	Zone agricole protégée
ZSCE	Zone soumise à contraintes environnementales